



BESTEMMINGSPLAN

Lage Heide wonen - 1^e partiële herziening Gemeente Valkenswaard



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

**NieuwBlauw**

Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bezoekadres:

Boschstraat 90
5301 AG Zaltbommel

Correspondentie adres:

Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

Lage Heide wonen - 1^e partiële herziening Gemeente Valkenswaard

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij de Toelichting

Regels

Bijlage bij de Regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Status:

Vastgesteld

Datum:

14 januari 2020

Datum vaststelling:

5 maart 2020

Projectgegevens:

VLW003_D.VABP.7_Toelichting.docx

VLW003_D.VABP.6_Regels.docx

Verbeelding_BPlageheidew1ph-VA01_13jan2020

Identificatienummer:

NL.IMRO.0858.BPlageheidew1ph-VA01

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan

Lage Heide wonen - 1^e partiële herziening

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plankarakter	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Plangebied	5
2.1	Situering	5
2.2	Bestaande juridische regeling	7
3	Planologisch kader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	Bestaande situatie	31
4.1	Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit	31
4.2	Fysieke milieuwaarden	36
4.3	Historische kwaliteit	47
5	Planbeschrijving	53
5.1	Stedenbouwkundig plan	53
5.2	Beeldkwaliteit	59
6	Uitvoeringsaspecten	63
6.1	Handhaving	63
6.2	Economische uitvoerbaarheid	63
7	Juridische regeling	65
7.1	Algemeen	65
7.2	Artikelsgewijze toelichting	65
8	Overleg en inspraak	71
8.1	Overleg	71
8.2	Zienswijzen	72

Bijlagen bij de toelichting

- A Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw, Stec groep, 27 juni 2015
- B Waterparagraaf Lage Heide Wonen Dommelen, Windmill Milieu Management Advies, Notitie 20190214_NBL001_Notitie waterparagraaf 2.0, 14 februari 2019
- C Vooronderzoek bodem conform NEN 5725, Lage Heide Wonen te Valkenswaard, Windmill Milieu Management Advies, Rapportnummer: NBL001-0001-BODEM-v1, 27 juli 2018
- D Memo bodemaspecten in het kader van de 1e partiële herziening Lage Heide Wonen, gemeente Valkenswaard, 24-10-2018.pdf
- E Quicksan Wet natuurbescherming Partiële herziening Lage Heide te Dommelen, Ecologisch Adviesbureau Viridis bv, projectnummer 2018-084, juli 2018
- F Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Lage Heide Wonen te Valkenswaard, Windmill Milieu Management Advies, Rapportnummer: NBL001-0001-VL-v2, 6 december 2018
- G Stikstofdepositie onderzoek Lage Heide Wonen te Valkenswaard, Windmill Milieu Management Advies, Rapportnummer: NBL001-0001-NDEP-v4, 4 februari 2019
- H Notitie Milieuhygiënische aspecten bedrijven Lage Heide Wonen te Valkenswaard, Windmill, Notitie 20190204-NBL001-Notitie Milieuhygiënische aspecten bedrijven 1.0: Lage Heide Wonen Dommelen, 4 februari 2019
- I Quicksan externe veiligheid Lage Heide te Valkenswaard, Windmill Milieu Management Advies, Rapportnummer: NBL001-001-EV-QS-v2, 13 februari 2019
- J Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Lage Heide Wonen te Valkenswaard, Windmill, rapportnummer: NBL001-0001-MER-1.0, 4 februari 2019
- K Archeologisch onderzoek Lage Heide Wonen te Valkenswaard, Actualisatie bureau-onderzoek plangebied Lage Heide te Valkenswaard, Aeres Milieu B.V., Aeres Milieu projectnummer AM17396, 2 oktober 2018
- L Advies Archeologische Monumentenzorg, Advies Archeologische Monumentenzorg, Selectieadvies, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB), 13-11-2018
- M Parkeerbalans, RA infra, februari 2019
- N Beeldkwaliteitplan Lage Heide Woongebied-1^e Partiële herziening, NieuwBlauw, januari 2020
- O Landschappelijke kwaliteitsverbetering, ruimte voor ruimte-woningen Lage Heide Valkenswaard, NieuwBlauw, 13 januari 2020
- P Reactie voorontwerp Lage Heide wonen-1^e partiële herziening, Waterschap De Dommel, kenmerk: Z56004/U122131, 4 januari 2019
- Q Reactie voorontwerp 'Lage Heide wonen-1^e partiële herziening', Provincie Noord-Brabant, kenmerk: C2235025/4450968, 6 december 2018
- R Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen, Gemeente Valkenswaard/Nieuw-Blauw, januari 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 10 mei 2011 is het bestemmingsplan 'Lage Heide Wonen' vastgesteld om de bouw van een nieuwe woonwijk mogelijk te maken ten zuiden van de kern Dommelen. Een deel van het plan voor deze nieuwe wijk is inmiddels gerealiseerd.

In verband met een gewijzigde vraag vanuit de markt zou de gemeente ter plaatse van negen, nog niet gerealiseerde, deelgebieden zowel in aantal, situering als typologie andere woningen willen toestaan dan het vigerende plan toelaat. Daarnaast is er in het nieuwe plannen een extra perceel toegevoegd aan het plangebied. Dit perceel is gelegen aan de zuidzijde van het plan en is bestemd voor twee reguliere woningen en agrarisch gebied.

De bestemming 'Agrarisch met waarden' kan gewijzigd worden in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Op deze locatie zijn uitsluitend ruimte voor ruimte-woningen toegeestaan (er is daarmee op deze locatie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling).

1.2 Plankarakter

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied voorzien. Deels betreft het een bestaand woongebied dat anders ingericht wordt en deels betreft het een voormalig buitengebied dat omgevormd wordt tot een woongebied. In hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan beschreven.

1.3 Leeswijzer

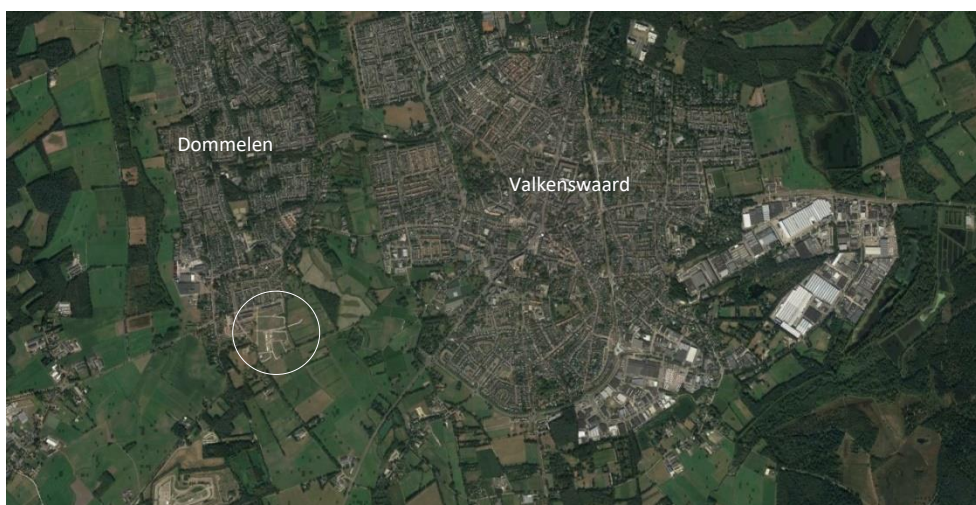
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. Dit geeft een impressie van het beleidskader voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk komen ook de milieutechnische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten naar voren. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Als laatste komt in hoofdstuk 8 de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg aan bod.

2 Plangebied

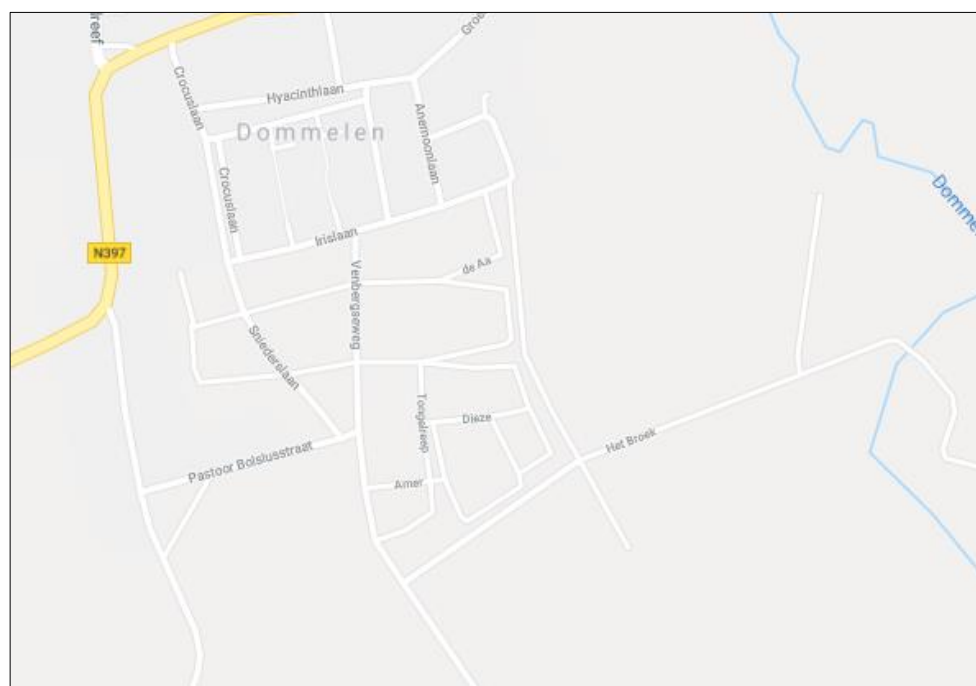
2.1 Situering

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Dommelen, tussen twee beekdalen; het Dommeldal in het oosten en het Keersopdal in het westen.

Het plangebied ligt verspreid door de nieuwe woonwijk Lage Heide Wonen. Deze wijk is deels gerealiseerd, deels in aanbouw en deels in voorbereiding op het moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1. Ligging plangebied (bron: Google Maps)

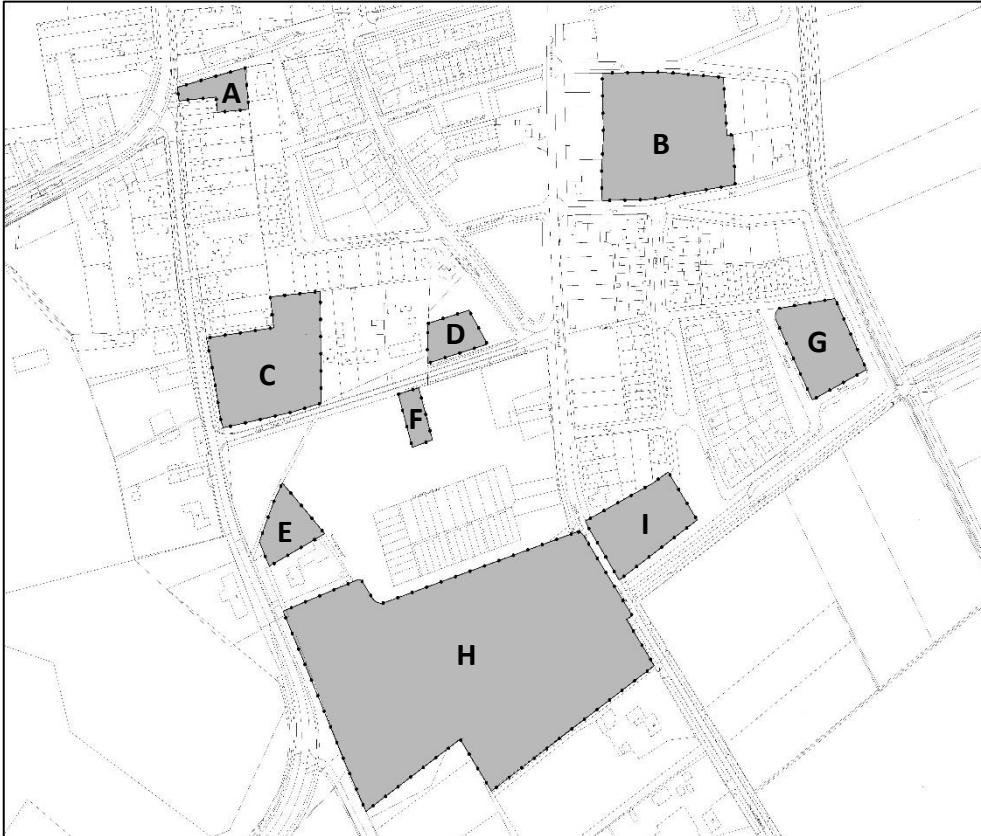


Afbeelding 2: Straatnamen in en rondom plangebied (bron: Google Maps)

Deelgebieden

Het plangebied bestaat uit 9 deelgebieden. Op de onderstaande kaart zijn de deelgebieden aangegeven.

Deelgebied A ligt nabij de aansluiting van de Monseigneur Smetsstraat op de Westenhovenseweg. Deelgebied B bevindt zich tussen De Aa en de Mark. Deelgebied C ligt op de hoek van de Monseigneur Smetsstraat en de Pastoor Bolsiusstraat. Deelgebied D, E en F bevinden zich langs de Pastoor Bolsiusstraat. Deelgebied G is gelegen aan de Beerze en de Dieze. Deelgebied H is gelegen tussen de Venbergseweg en de Monseigneur Smetsstraat en deelgebied I ligt aan de Venbergseweg en Het Lupke.

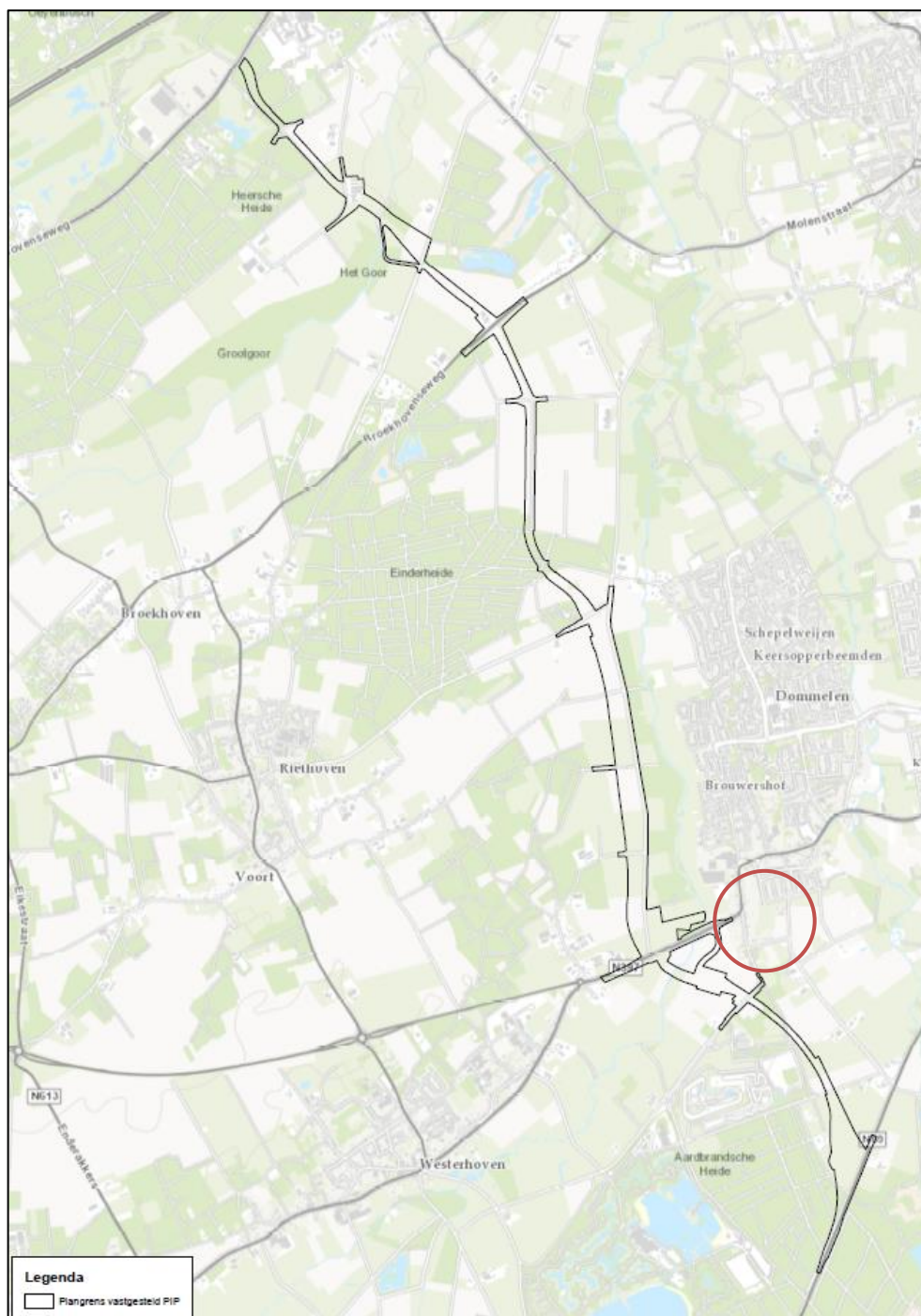


Afbeelding 3: Plangrens bestemmingsplan Lage Heide wonen-1^e partiële herziening

Nieuwe verbinding Grenscorridor N69

Ten westen van het plangebied is een nieuwe weg gepland. Door een forse toename van verkeer in de afgelopen decennia is de N69 overbelast geraakt, met name tussen Valkenswaard Zuid en de A2/N2 ten noorden van Aalst. In deze regio, de Grenscorridor N69, leidt dit probleem al geruime tijd tot leefbaarheids- en bereikbaarheidsproblematiek vanwege het grote aantal (vracht)auto's dat dagelijks door het gebied rijdt. De nieuwe weg zal hier een oplossing voor vormen.

Het tracé van de nieuwe verbinding volgt globaal vanaf de Luikerweg (bestaande N69) het oorspronkelijke tracé van de Lage Heideweg, loopt vervolgens vanaf de aansluiting van de N397, over een lengte van circa 1750 meter, parallel aan de Keersopperdreef, op een afstand van gemiddeld 70 meter ten westen van de Keersopperdreef. Vanaf de kruising met de Molenstraat loopt de verbinding door in noordwestelijke richting tot aan de A67 waar een nieuwe aansluiting wordt gerealiseerd op de A67 door de gemeente Veldhoven.



Afbeelding 4: Plangrens vastgestelde PIP Nieuwe verbinding Grenschorridor N69, met omcirkeld het plangebied (bron: inpassingsplan Nieuwe Verbinding Grenschorridor N69, Provincie Noord-Brabant)

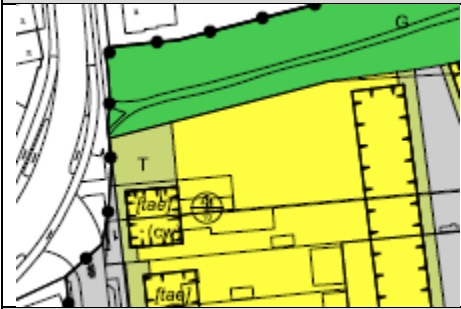
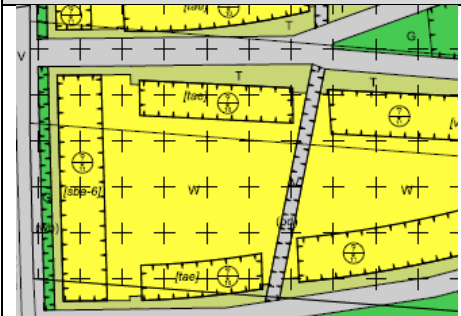
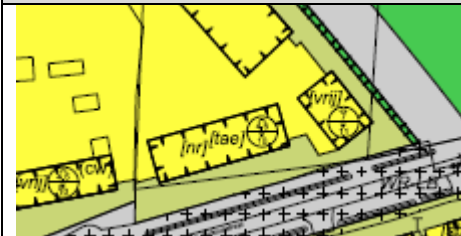
2.2 Bestaande juridische regeling

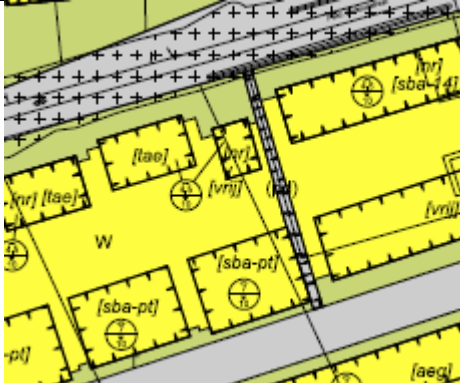
Tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan 'Lage Heide wonen-1^e partiële herziening' in werking treedt, gelden de onderstaande bestemmingsplannen:

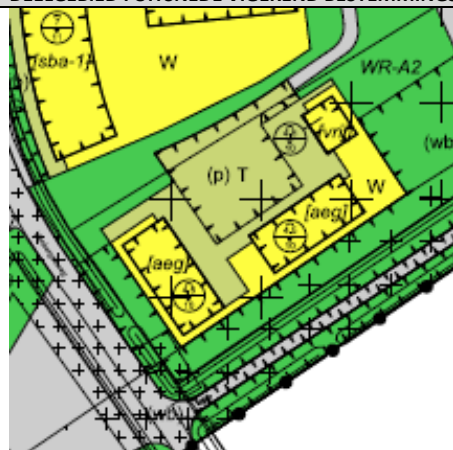
- Bestemmingsplan 'Lage Heide wonen', vastgesteld op 10 mei 2011 (voor deelgebied A t/m H noordelijk deel en I);

- bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld 27 juni 2013 (voor deelgebied H zuidelijk deel).

In de onderstaande tabel is de vigerende verbeelding per deellocatie weergegeven. Tevens is aangegeven welke bestemmingen gelden voor het betreffende deelgebied en welke woningbouwmogelijkheden het vigerende plan biedt.

DEELGEBIED A UITSNEDE VIGEREND BESTEMMINGSPLAN		
	Vigerend bestemmingsplan	Lage Heide Wonen
	Bestemmingen:	Tuin Wonen
	Aantal woningen:	0
	Typologie:	n.v.t.
DEELGEBIED B UITSNEDE VIGEREND BESTEMMINGSPLAN		
	Vigerend bestemmingsplan	Lage Heide Wonen
	Bestemmingen:	Tuin Wonen Verkeer
	Aantal woningen:	16
	Typologie:	twee-aaneen en vrijstaand
DEELGEBIED C UITSNEDE VIGEREND BESTEMMINGSPLAN		
	Vigerend bestemmingsplan	Lage Heide Wonen
	Bestemmingen:	Tuin Wonen
	Aantal woningen:	1
	Typologie:	vrijstaand
DEELGEBIED D UITSNEDE VIGEREND BESTEMMINGSPLAN		
	Vigerend bestemmingsplan	Lage Heide Wonen
	Bestemmingen:	Tuin Wonen
	Aantal woningen:	2
	Typologie:	twee-aaneen

DEELGEBIED E UITSNEDEN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN		
	Vigerend bestemmingsplan	Lage Heide Wonen
	Bestemmingen:	Groen Tuin
	Aantal woningen:	0
	Typologie:	n.v.t.
DEELGEBIED F UITSNEDEN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN		
	Vigerend bestemmingsplan	Lage Heide Wonen
	Bestemmingen:	Tuin Wonen
	Aantal woningen:	1
	Typologie:	vrijstaand
DEELGEBIED G UITSNEDEN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN		
	Vigerend bestemmingsplan	Lage Heide Wonen
	Bestemmingen:	Tuin Wonen
	Aantal woningen:	8 (+6 met wijzigingsbevoegdheid)
	Typologie:	woonwagendplaatsen
DEELGEBIED H (NOORDELIJK DEEL) UITSNEDEN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN		
	Vigerend bestemmingsplan	Lage Heide Wonen
	Bestemmingen:	Tuin Wonen Verkeer
	Aantal woningen:	22
	Typologie:	twee-aaneen en vrijstaand

DEELGEBIED H (ZUIDELIJK DEEL) UITSNEDE VIGEREND BESTEMMINGSPLAN		
	Vigerend bestemmingsplan	Buitengebied (onherroepelijk 2015-05-20)
	Bestemmingen:	Bedrijf Agrarisch
	Aantal woningen:	2
	Typologie:	bedrijfswoningen
DEELGEBIED I UITSNEDE VIGEREND BESTEMMINGSPLAN		
	Vigerend bestemmingsplan	Lage Heide Wonen
	Bestemmingen:	Tuin Wonen Groen Verkeer
	Aantal woningen:	8
	Typologie:	aaneen gebouwd en vrijstaand

Tabel 1: Vigerende bestemmingsplan deelgebieden

Conclusie

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn 60 woningen planologisch direct mogelijk gemaakt. Hiervan zijn 2 woningen bedrijfswoningen en 8 woningen woonwagendstandplaatsen. Met een wijzigingsbevoegdheid zijn 6 extra woonwagendstandplaatsen mogelijk gemaakt.

Het nieuwe plan voor de deelgebieden voorziet direct in de bouw van maximaal 74 woningen. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen tevens 3 ruimte voor ruimte-woningen gebouwd worden. Daarnaast voorziet het nieuwe plan in de bouw van woningen in andere typologieën dan zijn toegestaan. Bij één bestaande woning wordt planologisch de mogelijkheid geboden om het pand te splitsen in twee woningen.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

3 Planologisch kader

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van de kom van Valkenswaard worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie- cq. landoverschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden.

De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Conclusie

De structuurvisie is relevant wanneer de gemeente in haar bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die van nationaal belang zijn. Op het plangebied is geen van de onderwerpen die door het Rijk zijn aangemerkt als nationaal belang, van toepassing. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

3.1.1 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vloeit voort uit de SVIR. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Als

directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het Barro voorziet ook in een ministeriële regeling (Barro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. In het Barro zijn de volgende onderwerpen opgenomen: Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond Rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Conclusie

Op het plangebied is geen van de onderwerpen die opgenomen zijn in het Barro en het Barro van toepassing.

3.1.2 Ruimte voor ruimte-regeling

Via de ruimte voor ruimte-regeling zijn veestallen in het buitengebied afgebroken, fosfaatrechten ingeleverd, en mogen in plaats daarvan elders in de provincie Brabant aan de rand van steden en dorpen bouw kavels en bouw titels worden uitgegeven. De sloopvergoeding die de agrariërs ontvangen hebben, wordt gefinancierd uit de opbrengst van de kavels. Hierdoor wordt de kwaliteit van het buitengebied te verhoogd.

Inmiddels is ruim 9 miljoen kilo fosfaat uit de markt gehaald door beëindiging van veehouderijen en is bijna 2 miljoen m² stal gesloopt. Daartegenover staat dat sinds 2004 meer dan 1.600 ruimte voor ruimte-kavels zijn verkocht. De komende jaren staan er in heel Brabant nog zo'n 1.600 kavels op stapel. Voor circa 1.000 kavels daarvan al een locatie gevonden, wat betekent dat er nog zo'n 600 kavels verworven moeten worden. Binnen de regeling is er geen relatie tussen de plek waar stallen zijn gesloopt en kavels worden ontwikkeld.

De regeling is een afwijking van de regel dat geen nieuwe (burger-)woningen mogen komen in het buitengebied. Algemene voorwaarde is dat de ruimte voor ruimte-woning op een passende locatie in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel komt. In de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant zijn regels opgenomen waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen (zie 3.2.3).

Conclusie

Het voorliggende plan biedt ruimte voor drie ruimte voor ruimte-kavels. Er is binnen de regeling behoefte aan kavels. Dit initiatief past dan ook kwantitatief goed in de regeling. Door de ligging aan de rand van de bebouwde kom past de locatie ook kwalitatief goed in de regeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is bij besluit van 28 augustus 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door ervoor te zorgen dat er eerst gekeken wordt of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens of bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De gemeente Valkenswaard heeft ontwikkelingen op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking verdeeld in de volgende vier categorieën:

- Categorie 1: binnenstedelijke plannen die niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en daarmee de toets aan de ladder duurzame verstedelijking niet hoeven te doorlopen.
- Categorie 2: plannen die niet binnenstedelijk zijn en niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Ook deze plannen hoeven de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet te doorlopen.
- Categorie 3: plannen die die gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en die binnenstedelijk zijn. Deze categorie moet en kan de toets aan de ladder duurzame verstedelijking doorlopen.
- Categorie 4: plannen die gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en die niet binnenstedelijk zijn. Deze categorie moet getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, maar kan deze toets niet doorstaan.

Toepassing Ladder

Voorliggend bestemmingsplan betreft zowel het binnenstedelijk als het buitenstedelijk gebied. Buitenstedelijk worden via een wijzigingsbevoegdheid 3 ruimte voor ruimte-woningen toegevoegd (geen sprake van een stedelijke ontwikkeling). Tevens zal de bouwmogelijkheid voor twee bedrijfswoningen (die in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2 bestemd zijn als 2 twee-aaneen woningen) gewijzigd worden in een bouwmogelijkheid voor twee reguliere vrijstaande woningen. De binnenstedelijke ontwikkeling betreft het splitsen van een woning in twee woningen (toevoeging van 1 woning) en het toevoegen van de bouwmogelijkheid voor 13 woningen op gronden die reeds bestemd zijn voor woningbouw. In het totaal betreft de toevoeging van het aantal woningen in het binnenstedelijke gebied maximaal 14.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het initiatief betreft de toevoeging van meer dan 11 reguliere woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de ruimte voor ruimte-regelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In de jurisprudentie is bijvoorbeeld uitgemaakt dat het anders situeren van bedrijfsfunctie op een bedrijventerrein, waarbij het aantal vierkante meters per saldo afneemt, niet wordt gezien als een

nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dus salderen binnen een plangebied, of reductie van onbebouwde plancapaciteit, is in beginsel Laddervrij. Op voorwaarde dat er geen sprake is van Laddergevoelige functies zoals winkels en kantoren, waarbij ruimtelijk relevante effecten op de omgeving optreden (bijvoorbeeld effecten op leegstand, geen of zeer beperkte uitbreidingsvraag).

Conclusie

Het initiatief betreft de wijziging van twee bedrijfswoningen in reguliere woningen, via een wijzigingsbevoegdheid de toevoeging van 3 ruimte voor ruimte-woningen, de splitsing van één woning in twee woningen en de toevoeging van 13 reguliere (nieuwbouw)woningen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De gronden die bebouwd zullen worden met de toe te voegen reguliere woningen maken in het vigerende plan reeds deel uit van een woongebied.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

Stec groep heeft voor de gemeente Valkenswaard de rapportage 'Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw' opgesteld. De rapportage van Stec is als bijlage A opgenomen bij deze toelichting. In deze rapportage geeft Stec advies over de wijze waarop de stappen van duurzame verstedelijking afgelopen kunnen worden. Stec geeft in haar rapportage aan dat de gemeente Valkenswaard als marktregio genomen zou moeten worden vanwege de volgende redenen:

- In de huishoudensprognose zijn de migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook het stukje regionale behoefte meegenomen.
- In de regio bestaat geen overaanbod aan harde plancapaciteit. Dit blijkt uit de provinciale huishoudensprognose geconfronteerd met de harde plancapaciteit zoals opgenomen in het RRO Zuidoost Brabant. Hierdoor heeft de gemeente Valkenswaard geen opgave om rekening te houden met de harde plancapaciteit van andere gemeenten in de regio.
- Valkenswaard heeft in de subregio, binnen het RRO, bestuurlijk afspraken gemaakt dat elke gemeente de bouwcapaciteit afstemt op de verwachte behoefte. Wanneer dit goed gebeurt, is het minder relevant om rekening te houden met capaciteit 'bij de burens', omdat deze per gemeente is afgestemd op de eigen vraag en in principe geen extra aanzuigende werking op huishoudens uit andere gemeenten heeft.
- In de subregio gelden afspraken tussen Eindhoven en de omliggende gemeenten. In deze afspraken heeft Eindhoven een deel van haar woningbouwopgave overgeheveld naar de buurgemeenten. De buurgemeenten bouwen voor de behoefte in Eindhoven. De behoefte aan woningen in Eindhoven bedraagt 8.900 woningen, terwijl Eindhoven heeft afgesproken netto 3.780 woningen toe te voegen aan haar woningvoorraad. De rest van de behoefte wordt door de buurgemeenten overgenomen.

- De verkoopcijfers voor nieuwbouwwoningen duiden op een lokale marktregio. De Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM geeft aan dat ruim 80% van de kopers van een nieuwbouwwoning in Valkenswaard, uit Valkenswaard zelf komt.

Conclusie

Het ruimtelijke verzorgingsgebied betreft de gemeente Valkenswaard.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Woningbehoefte prognose Noord-Brabant

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2017 (zie 3.1.3) zijn de provinciale prognoses opgenomen. Uit deze prognose blijkt dat de gemeente Valkenswaard tot 2029 een woningbehoefte heeft tussen de 475 (zonder inloop van het woningtekort) en 825 (inclusief inloop van het woningtekort).

Gemeentelijke woningbouwplanning

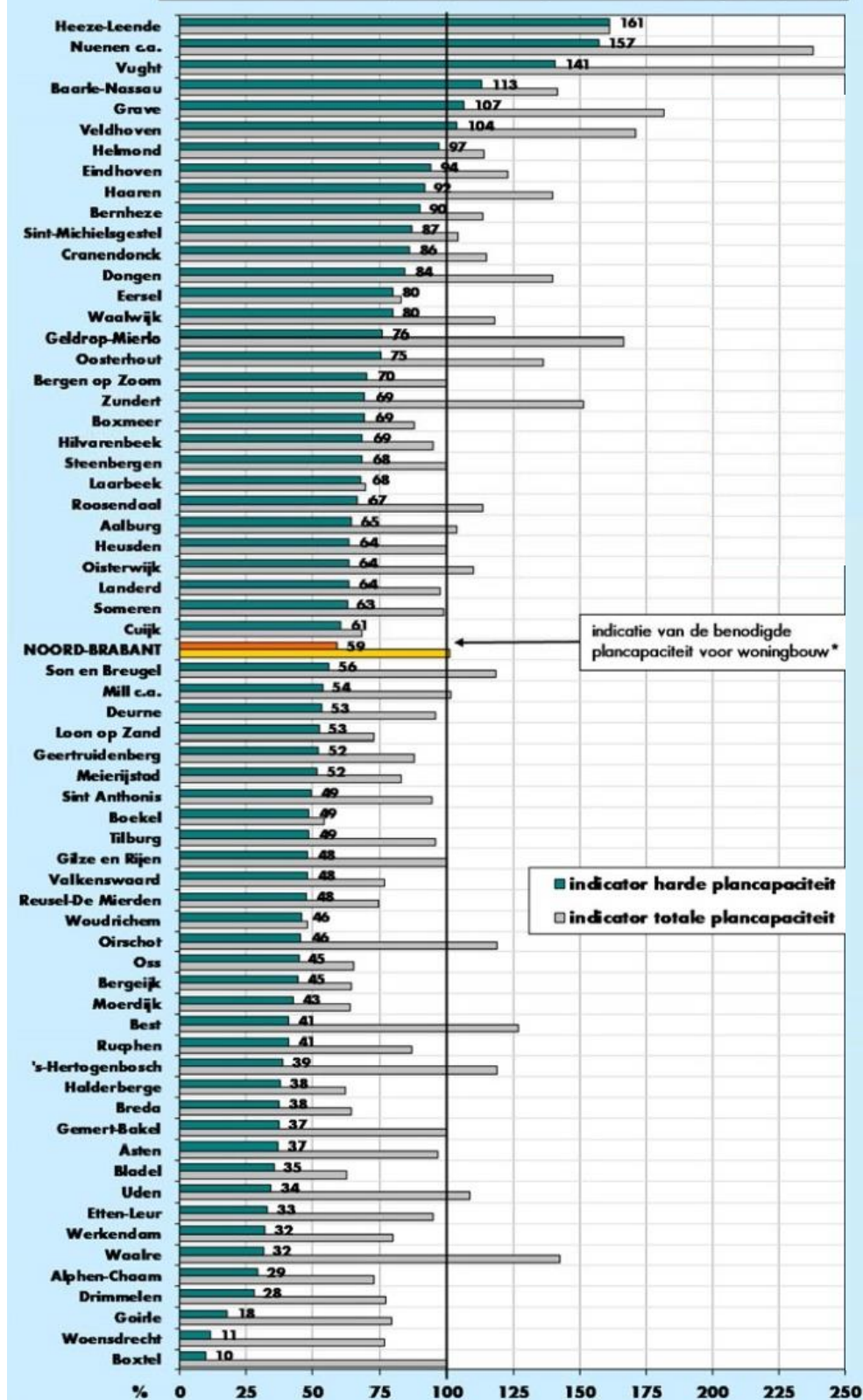
In november 2018 is door de provincie de rapportage Woningbouw, planaanbod en woonwensen Stand van de woningmarkt in Noord-Brabant anno 2018 opgesteld. In deze rapportage worden vragen beantwoord, waarmee een beeld wordt geschetst van de stand van 'bouwen en wonen' in Brabant anno 2018. In deze rapportage wordt ingegaan op de harde plancapaciteit en flexibiliteit per gemeente:

"Voor de voortgang van de woningbouw is het essentieel dat gemeenten op de korte termijn voldoende harde plannen hebben, op geschikte plekken en aansluitend op de actuele vraag. Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma vast te leggen in harde plancapaciteit, vooral niet als het gaat om nieuwe uitbreidingslocaties. De ervaring leert dat zich steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken aandienen. Flexibel meebewegen Met een flexibel planaanbod voor woningbouw is meebewegen met ontwikkelingen aan de vraagzijde gemakkelijker. Onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod."

In de tabel 2 is de totale en harde plancapaciteit aangegeven uitgedrukt als percentage van de benodigde woning-bouwcapaciteit. Valkenswaard heeft in de tabel een waarde van 48%. Dat wil zeggen dat 48% van de benodigde plancapaciteit opgenomen is in de harde plancapaciteit. Een waarde van <100 is een indicatie dat er nog onvoldoende (harde)plancapaciteit is om de benodigde woningbouw te kunnen voorzien, maar ook een indicatie van voldoende ruimte en flexibiliteit is in de plannen en programmering. In tabel 2 is te zien te dat de indicator van de totale plancapaciteit iets meer dan 75% bedraagt.

F7 De totale en harde plancapaciteit, uitgedrukt als percentage van de benodigde woningbouwcapaciteit 2018 t/m 2027

(ofte wel de 'indicator totale plancapaciteit', resp. de 'indicator harde plancapaciteit')



Tabel 2: De totale plancapaciteit, uitgedrukt als percentage van de benodigde woningbouwcapaciteit 2018 t/m 2027 (Bron: Woningbouw, plaanbod en woonwensen Stand van de woningmarkt in Noord-Brabant anno 2018, november 2018)

Conclusie

Op basis van provinciale prognoses en gemeentelijke woningbouwplanning kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de geprojecteerde woningen.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

De voorliggende ontwikkeling betreft, voor de reguliere woningen en de woningsplitsing, de herziening van delen van een nieuwe woonwijk die reeds juridisch-planologisch is vastgelegd. De woningbouwontwikkeling behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is daarmee gepland in bestaand stedelijk gebied.

De ruimte voor ruimte-woningen die mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid en de twee woningen die de twee bedrijfswoningen vervangen liggen buiten de grens van het stedelijke gebied. Hierboven is reeds aangehaald dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de ruimte voor ruimte-regelingen, niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. De ontwikkeling van de twee vervangende woningen en de ruimte voor ruimte-kavels zijn hiermee laddervrij. De ruimte voor ruimte-woningen en de twee woningen die de twee bedrijfswoningen vervangen zijn geprojecteerd in een gebied dat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangegeven is als ‘verstedelijking afweegbaar’.

Conclusie

De ladder is van toepassing op dit initiatief omdat er voor de reguliere woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waar behoefte aan is in het stedelijke gebied. Voor de ruimte voor ruimte-woningen die via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, kan opgemerkt worden dat er een behoefte is aan ruimte voor ruimte-kavels en dat de locatie van de ruimte voor ruimte-kavels, aan de rand van het dorp, tegen de bestaande woonwijk, voldoet aan de voorwaarden.

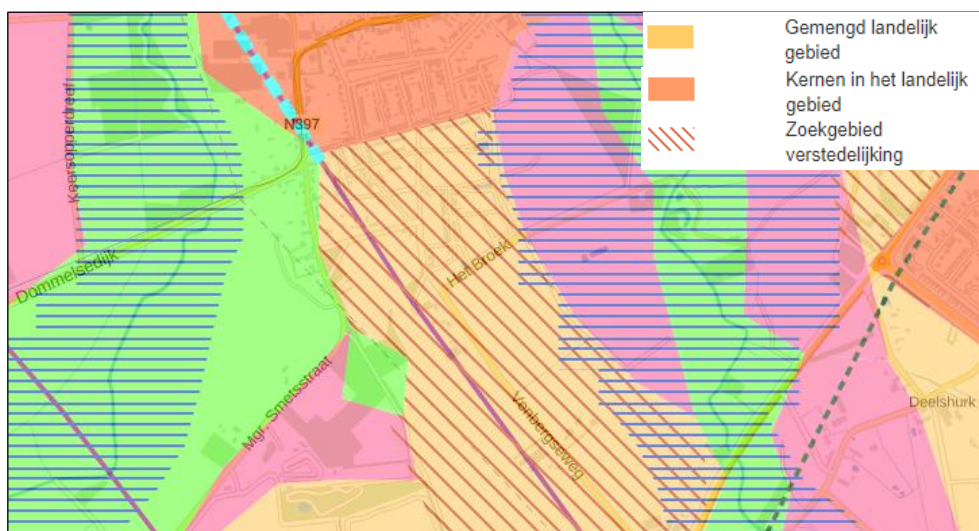
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 - Partiële herziening 2014

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.



Afbeelding 5: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie (bron: Provincie Noord-Brabant)

Het plangebied 'Lage Heide wonen' is conform de Structurenkaart gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'Zoekgebied verstedelijking'. Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Later in dit hoofdstuk, in het regionaal en gemeentelijk beleid, wordt hier op ingegaan.

Conclusie

De structuurvisie ruimtelijke ordening vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Om de basisopgave te behalen heeft men vier

hoofdpogaven verwoord:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - Doel 2050: 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.
 - Doel 2030: ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie.
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - Doel 2050: Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
 - Doel 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.
- Werken aan de slimme netwerkstad;
 - Doel 2050: Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.
 - Doel 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie;
 - Doel 2050: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair.
 - Doel 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe woningen toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen.

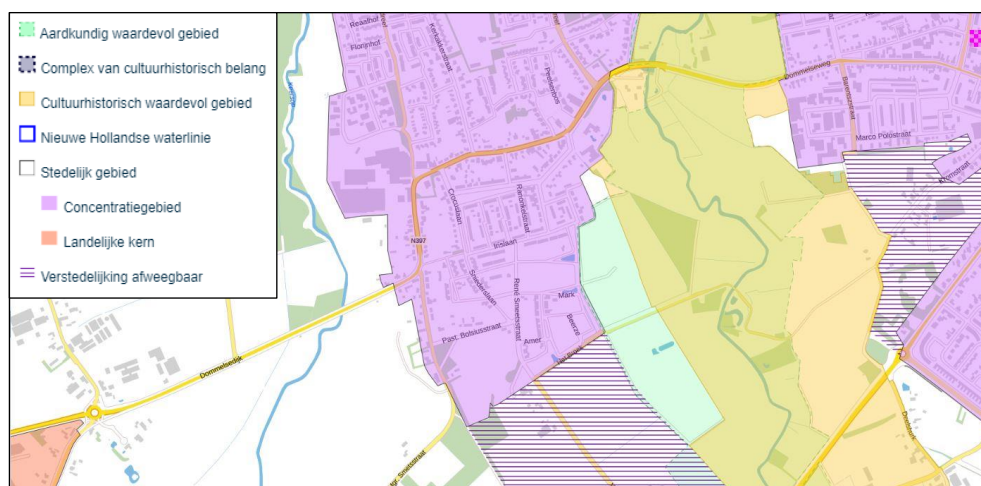
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse Omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Omgevingsverordening vervangt onder andere de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening Ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen. In de Omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven, dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze algemene regels geven bijvoorbeeld ook aan of er een vergunning nodig is. Maar ook voor bestuursorganen van de overheid, dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas in 2021 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening in oktober 2019 vastgesteld.

Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: Provincie Noord-Brabant)

De reguliere woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Stedelijk gebied-concentratiegebied'. De ruimte voor ruimte-woningen en de twee woningen die de twee bedrijfswoningen vervangen in de structuur 'Verstedelijking afweegbaar'.

Voor alle ontwikkelingen van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied moet in het bestemmingsplan een onderbouwing opgenomen worden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Ten aanzien van een duurzame ontwikkeling is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant het volgende opgenomen:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Met betrekking tot ruimte voor ruimte-woningen is in de Interim omgevingsverordening opgenomen in artikel 3.80 dat voorzien kan worden in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan bepaalde voorwaarden die gericht zijn op de beëindiging van veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Beoordeling en conclusie

De reguliere woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Stedelijk gebied-concentratiegebied'. De ruimte voor ruimte-woningen en de twee woningen die de twee bedrijfswoningen vervangen in de structuur 'Verstedelijking afweegbaar'.

Op de locatie is thans woningbouw mogelijk. Bij de nieuwe invulling is nadrukkelijk

gezocht naar een zorgvuldige indeling in verband met het karakter van de wijk en de huidige stedenbouwkundige invulling. Daarnaast is rekening gehouden met de bestaande bomen die zoveel mogelijk behouden blijven en de bestaande groenstructuren die behouden en, waar mogelijk, versterkt worden. In het plan is een ecologische verbindingzone opgenomen. Hiermee wordt de huidige kwaliteit zo veel mogelijk behouden en versterkt.

In paragraaf 3.3.1 en 3.4.2 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op het voorliggende plan in relatie tot regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Uit deze paragraaf blijkt dat het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

'Zorgvuldig ruimtegebruik' geldt als basisprincipe van de Interim omgevingsverordening en is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden daarom ook voorwaarden. De Laddertoets is reeds in paragraaf 3.1.3 aan bod gekomen.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is de regel opgenomen dat bij het toestaan van ruimte voor ruimte-woningen wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019, ofwel aan de regeling die dit artikel vervangt in het provinciale beleid. Hiermee is verzekerd dat de ontwikkeling van ruimte voor ruimte-woningen voldoet aan de voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening.

Naast bovenstaande is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de ecologische waarden en andere relevante milieuaspecten. De verantwoording hiervan bevindt zich in hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan.

De ontwikkeling is derhalve passend binnen regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2017

Bevolkingsprognose

In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 à 4 jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose is aangegeven dat de bevolking in de gemeente Valkenswaard zal afnemen met 440 inwoners in de periode van 2015 tot 2029.

Indicatie van de toename van de bevolking per gemeente, 2005-2040									
	feitelijke bevolking			prognose van de bevolking				toename bevolking 2015-2029	groei-index 2015-2029
	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2040		
Valkenswaard	31.055	30.725	30.235	30.350	30.080	29.795	28.775	-440	98,5

Tabel 3: Indicatie van de toename van de bevolking per gemeente, 2005-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017', vastgesteld mei 2017))

Ondanks de verwachte bevolkingskrimp is in Valkenswaard nog wel een groei van de woningvoorraad nodig omdat de gemiddelde gezinsgrootte afneemt.

Woningbehoefteprognose

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 100.000 tot 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel een groei van gemiddeld zo'n 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten zo veel mogelijk terug te dringen.

Regionaal zijn er grote en toenemende verschillen in groei van de woningvoorraad. In lijn met het provinciale verstedelijkingsbeleid concentreert de groei zich in de stedelijke gebieden.

In Valkenswaard is de prognose dat de woningvoorraad in de periode 2017-2029 zal moeten toenemen met 825 woningen als het uitgangspunt is dat het woningtekort ingelopen wordt. Als het uitgangspunt gehanteerd wordt dat het woningtekort niet ingelopen wordt zullen 475 woningen nodig zijn in de gemeente.

Hieronder is de indicatie van de woningvoorraad voor Valkenswaard weergegeven in een scenario 'laag' (zonder inloop woningtekort) en 'hoog' (met inloop woningtekort).

Uit de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie blijkt dat rekening gehouden moet worden met een groei van 475-825 woningen voor de gemeente Valkenswaard in de periode 2017-2029.

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2017-2040							
Scenario 'hoog' (incl. inloop woningtekort)							
	feitelijke woning- voorraad *	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad	groei- index
	2017	2025	2030	2035	2040	2017-2029	2017-2029 (2017=100)
Valkenswaard	14.445	15.085	15.270	15.170	14.950	825	105,7

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2017-2040							
Scenario 'laag' (excl. inloop woningtekort)							
	feitelijke woning- voorraad *	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad	groei- index
	2017	2025	2030	2035	2040	2017-2029	2017-2029 (2017=100)
Valkenswaard	14.445	14.870	14.920	14.820	14.600	475	103,3

Tabel 4: Indicatie omvang woningvoorraad, 2017-2040 - scenario 'hoog' (incl. inloop woningtekort) en 'laag' (excl. inloop woningtekort) (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017', vastgesteld mei 2017)

Conclusie

De toevoeging van de geprojecteerde woningen in het plangebied draagt bij aan de groei van het aantal woningen dat noodzakelijk is om de woningbehoefte op te vangen.

In paragraaf 3.1.3 zijn de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbehoeftecijfers in relatie tot elkaar beschreven en zijn hier conclusies uit getrokken voor het voorliggende plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen

In de 'Woonvisie Regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' (vastgesteld op 28 juni 2012) zijn verschillende woonthema's uitgewerkt. Juist de specifieke kwaliteiten en identiteiten van de verschillende gemeenten dienen verder te worden versterkt. Dit is vooral een lokale verantwoordelijkheid. Mensen identificeren zich met hun straat, dorp of stad. Niet zozeer met een regio. Maar het is onvoldoende om uitsluitend op lokaal niveau naar oplossingen te zoeken. Zeker in de huidige woningmarkt. Het is daarom wenselijk om bepaalde vraagstukken regionaal te 'tackelen'. De regio kiest daarom drie belangrijke regionale woonthema's:

- oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
- naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
- duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

De partiele herziening die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt voorziet voornamelijk in het wijzigen van woningtypologieën en het verkleinen van kavelgroottes, (en daaraan gekoppeld het vermeerderen van het aantal woningen). Met de aanpassingen in woningtypologie en kavelgroottes wordt optimaal ingespeeld op de vraag naar woningen in Valkenswaard.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de Woonvisie regio Eindhoven-Samen werken aan drie uitdagingen.

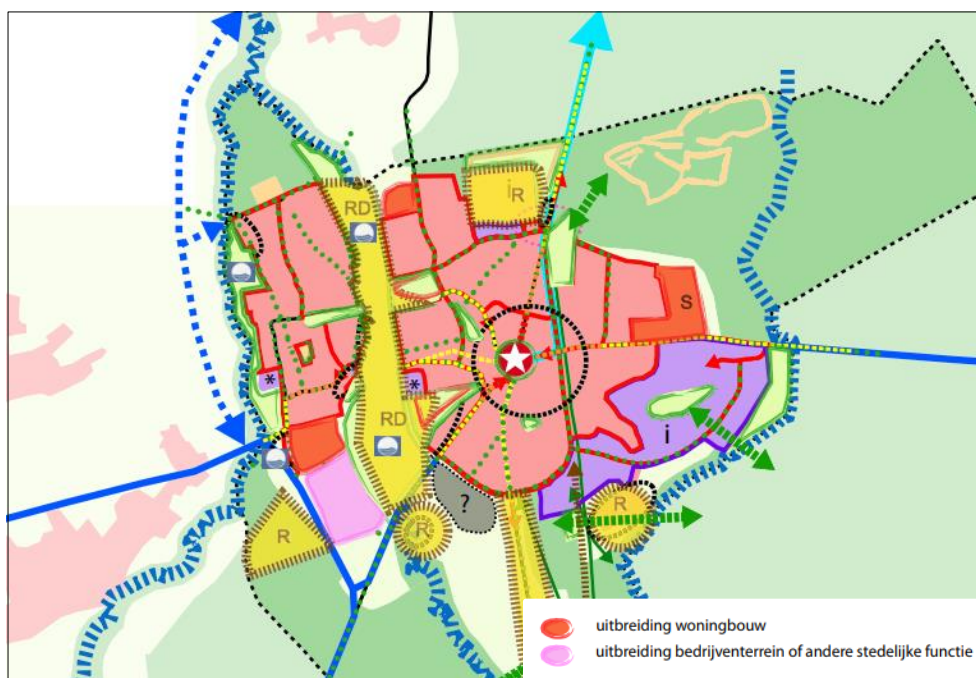
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 2 juli 2012 de Structuurvisie Valkenswaard, deel A nieuwe stijl vastgesteld. Dit deel van de structuurvisie dient als ruimtelijk toetsingskader en als visie op hoofdlijnen gericht op de lange termijn. Deel A van de structuurvisie formuleert niet alleen de ontwikkelingskoers voor de lange termijn, maar biedt tevens het casco voor concrete projecten en plannen. Het is dus een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het ruimtelijk-functioneel programma van deel A is (financieel) uitgewerkt in deel B van de structuurvisie: de uitvoeringsparagraaf. Dit deel van de structuurvisie is op 28 november 2013 vastgesteld.

In deel A is de toekomstvisie opgesteld. Hiermee wordt richting gegeven aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan wordt gegeven is in verschillende thema's beschreven. De thema's zijn: bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Deze thema's kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden. Daarom is ook voor het stedelijk gebied, de uitbreidingen en voor het buitengebied aangegeven wat de ambities zijn. Uitgangspunt voor woonwijken is dat bij eventuele nieuwe inbreidingsmogelijkheden de ontwikkeling dient aan te sluiten bij de bestaande omgeving.

Het grootste deel van het plangebied is opgenomen als 'Uitbreiding woningbouw'. Ten zuiden van deze legenda-eenheid, ten zuiden van de vigerende plangrens van het Bestemmingsplan Lage heide Wonen, is het gebied aangeduid als 'uitbereiding bedrijventerrein of andere stedelijke functies'.



Afbeelding 7: Uitsnede Samengestelde kaart Structuurvisie Deel A Valkenswaard (bron: Gemeente Valkenswaard)(vastgesteld 2012)

In deel B de uitvoeringsparagraaf is aangegeven op welke wijze de gemeente haar ruimtelijke doelen kan verwezenlijken: via actief, faciliterend en passief grondbeleid. Er is tevens aangegeven welke investeringen in de gemeente worden voorzien: bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet deels in de herziening van een aantal delen van het vigerende plan binnen het gebied dat aangewezen is voor 'uitbereiding woningbouw'. Bij de nieuwe verkaveling is aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving en plannen die in uitvoering zijn. De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de ruimte voor ruimte-woningen en de twee bedrijfswoningen die een woonbestemming krijgen zijn gesitueerd in het deel 'uitbereiding bedrijventerrein of andere stedelijke functie'. Een woonfunctie aan de rand van het bestaande dorp is hier een passende invulling.

Conclusie

Het initiatief past in het beleid van de Structuurvisie Valkenswaard

3.4.2 Gemeentelijk woningbouwbeleid

Woonvisie 2014-2020

De gemeente heeft in 2014 een Woonvisie 2014-2020 opgesteld. Naar aanleiding van de vastgestelde provinciale prognose naar de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van oktober 2014 en de reeds in 2014 gebouwde/gesloopte aantallen woningen geldt voor de gemeente Valkenswaard een woningbouwbehoefte van 877 woningen in de periode 2015 tot en met 2024. De gemeente conformeert zich bij raadsbesluit van 24 september 2015 aan de prognoses en heeft middels ditzelfde raadsbesluit haar woningbouwplannen geprioriteerd. Hierbij is beoordeeld in hoeverre de woningbouwplannen aansluiten bij de behoefte (totaal voor Valkenswaard), bij de voor Valkenswaard relevante doelgroepen, bij de marktvraag en bij de noodzaak om de plannen daadwerkelijk tot realisatie te kunnen brengen. Ook zijn de plannen integraal getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke, kwalitatieve criteria. Het woningbouwprogramma richt zich op de nieuwbouwplannen.

Actualisering (2017) van de bevolkings- en woningbehoefteprognose voor Noord-Brabant

In paragraaf 3.2.3 is de actualisering (2017) van de bevolkings- en woningbehoefteprognose voor Noord-Brabant beschreven. Uit de prognose van 2017 blijkt dat de behoefte toegenomen is ten opzichte van de prognose uit 2014. Er is op basis van de prognose uit 2017 nog steeds sprake van een behoorlijk woningtekort (825 woningen tot 2029).

Ladder voor duurzame verstedelijking 2015

Stec groep heeft in 2015 voor de gemeente Valkenswaard de rapportage 'Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw' opgesteld. De rapportage van Stec is als bijlage A opgenomen bij deze toelichting.

De provincie Noord-Brabant stelt in de Interim omgevingsverordening dat zij verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. De woonplannen van Valkenswaard moeten passen binnen deze kaders van het Brabantse beleid. De provincie Noord-Brabant bepaalt binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg de woningbouwopgave per gemeente. De provinciale woningvoorraadprognose dient daarvoor als basis. De voorraadprognose is gebaseerd op de provinciale huishoudensprognose. Op basis van de huishoudensprognose voor de periode 2015-2025 wordt er in Valkenswaard een groei verwacht van zo'n 595 huishoudens in 10 jaar tijd.

Om de additionele woningbehoefte te bepalen heeft Stec groep gekeken naar de woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant. Hiervoor is de ontwikkeling van de woningvoorraad in de provinciale prognose gehanteerd in de periode 2014-2015. Dit is verrekend met de woningvoorraadontwikkeling in 2014 om een stand per 1 januari 2015 te krijgen. Hiermee is sprake van een additionele behoefte van zo'n 875 woningen in de periode 2015-2014. In 2014 heeft Valkenswaard een negatieve woningvoorraadontwikkeling gekend. Dit komt met name omdat er twee herstructureringsprojecten aan de orde zijn geweest waarbij de sloop in 2014 heeft plaatsgevonden en nieuwbouw in 2015 is gestart.

2014-2015 minus realisatie 2014	
Ontwikkeling voorraad 2014-2025	825
Aantal Gerealiseerde woningen 2014	79
Aantal gesloopte woningen 2014	131
Resultaat (realisatie – sloop) 2014	-52
Stand per 1 januari 2015	877 (825+52)

Tabel 5: Additionele woningbouwbehoefte gemeente Valkenswaard 2015-2025 (Bron: Provincie Noord-Brabant (2014), gemeente Valkenswaard (2015). Bewerking Stec Groep (2015)

De totale behoefte is op basis van uw regionale woonbehoefte onderzoek als volgt op hoofdlijnen onder te verdelen naar kwaliteiten.

Woningbehoefte van 875 uitgesplitst naar:	Aantal woningen	Procentuele verdeling
Huurwoningen	535	61%
Koopwoningen	340	39%
Grondgebonden woningen	545	62%
Appartementen	330	38%

Tabel 6: Uitsplitsing behoefte naar huur en koop, appartementen en grondgebonden woningen (Bron: gemeente Valkenswaard (2014), Woonbehoefte in Valkenswaard. Gemeentelijke rapportage woonbehoefte onderzoek Zuidoost Brabant 2014).

In totaal zitten 745 woningen in de harde plancapaciteit waarvan zo'n 500 grondgebonden woningen en 230 appartementen.

In de periode 2015-2025 is in Valkenswaard sprake van een tekort van 130 woningen. De sloopopgave is hierin meegenomen (13 woningen die reeds in harde plannen zijn opgenomen). In de tabel hierna is de kwantitatieve additionele woningbehoefte (875 woningen) met de plancapaciteit in de periode 2015-2025 geconfronteerd. Deze confrontatie is uitsluitend gemaakt voor de harde plancapaciteit (inclusief sloopopgave). Hiervoor is door Stec groep de planningslijst van de gemeente Valkenswaard (2015) gebruikt.

Periode 2015-2025	Aantallen
Harde plancapaciteit	745
Additionele woningbehoefte	875
Resterende woningbehoefte	130 tekort (875-745)

Tabel 7: Confrontatie harde plancapaciteit met additionele woningbehoefte in gemeente Valkenswaard. Bron: gemeente Valkenswaard (2015), planningslijst. Bewerking Stec Groep (2015). Afgerond op 5-tallen.

De confrontatie van de harde plannen met de additionele behoefte duidt op een tekort van 130 woningen en de periode 2015-2025.

Woningbouwontwikkelingen Valkenswaard 2015-2018

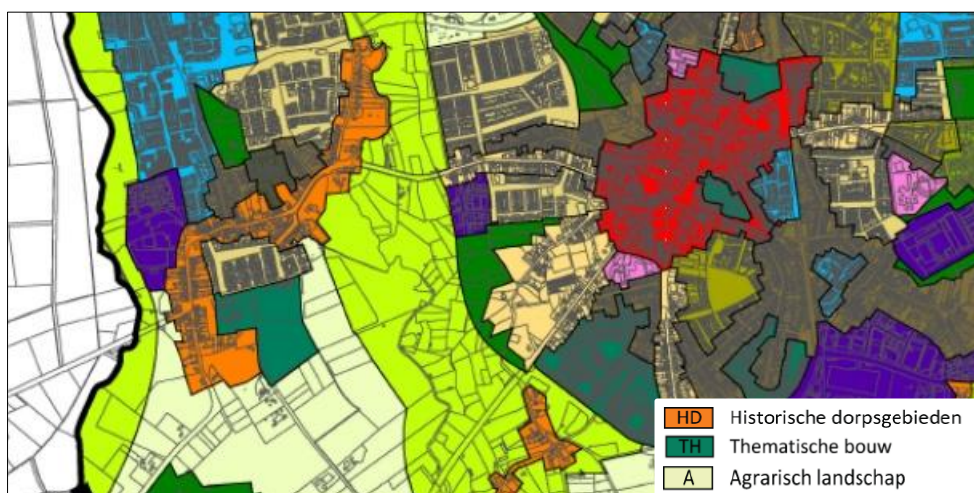
In 2015 was de totale harde plancapaciteit 745 (onderzoek Stec groep, zie hierboven). In de periode 2015-2016 zijn 300 woningen uit deze harde capaciteit gebouwd. Op dat moment resteerde een harde plancapaciteit van 445 woningen. In de periode 2015-2017 zijn aan de harde capaciteit 180 woningen toegevoegd. Hiermee kwam de harde plancapaciteit in 2017 uit op 645 woningen. Volgens de prognose van de provincie bedraagt de behoefte aan woningen voor de gemeente Valkenswaard in de periode 2017-2029 825 woningen. Uit deze cijfers blijkt dat er sprake is van een tekort van 200 woningen.

Conclusie

Bovenstaande duidt op een tekort van 200 woningen in de periode 2015-2025. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bouw van de extra woningen in voorliggend plan voorzien in een behoefte.

3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

Voor de gemeente Valkenswaard is een Nota ruimtelijke kwaliteit opgesteld die toetsingscriteria bevat voor de verschillende themagebieden binnen de gemeente. De Nota ruimtelijke kwaliteit is vastgesteld op 24 maart 2016. Voor elke buurt in Valkenswaard is in de nota beschreven wat de kenmerken zijn.



Afbeelding 8: Uitsnede Themagebieden Nota ruimtelijke kwaliteit (Bron: Nota Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Valkenswaard, Rho Adviseurs voor leefruimte)

In de nota is het gebied ingedeeld in diverse deelgebieden, te weten historische dorpsgebieden, forumbeweging/woonerven, het nieuwe bouwen, gemengde bebouwing, bedrijven en kantoren en sportterreinen, parken en groen. Daarnaast liggen diverse gronden aan de rand van het plangebied in de deelgebieden natuurlandschap en agrarisch landschap. Nieuwe bouwinitiatieven worden getoetst aan de criteria van de nota.

Het plangebied valt in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit in verschillende thema's:

Historische dorpsgebieden

De percelen grenzend aan de Monseigneur Smetsstraat vallen binnen de begrenzing van het thema Historische dorpsgebieden. De deelgebieden A, C, D, E, F en het noordelijke deel van H van het voorliggende bestemmingsplan vallen op de kaart, behorende bij de nota, in het gebied Historische dorpsgebieden. Hierbij moet opgemerkt worden dat de begrenzing van de deelgebieden op basis van perceelgrenzen is gebeurd. Hierdoor valt deelgebied H(noordelijk deel) binnen dit thema zonder dat er sprake is van directe binding met de Monseigneur Smetsstraat.

Veel Brabantse dorpen en bebouwingslinten zijn ontstaan langs historisch belangrijke doorgaande wegen. Ook in de gemeente Valkenswaard zijn een aantal karakteristieke (lint) dorpen en bebouwingslinten aanwezig. Deze oorspronkelijke dorpsgebieden en de bebouwingslinten zijn herkenbare elementen in de historische opbouw van de gemeente en zijn belangrijk voor de oriëntatie binnen de gemeente, zij zijn belangrijke herkenbare schakels in het routenetwerk. Langs de oude route van Valkenswaard naar Bergeijk en Eersel is het dorp Dommelen ontstaan. Het dorp heeft van oorsprong een lintstructuur langs deze wegen met een groene sfeer. Rond de Monseigneur Smetsstraat heeft dit oude lint een dorps karakter. De bebouwing ligt ver van de weg en bestaat uit historische agrarische bebouwing, oudere dorpswoningen met daartussen enkele nieuwere exemplaren. Vooral het profiel van de Monseigneur Smetsstraat is zeer fraai met brede groenstroken tussen de weg en de trottoirs begeleid stevige laanbomen. Kavelgrenzen bestaan uit hagen en lage muurtjes langs voortuinen. In samenhang met de bebouwing biedt dit een gewaardeerd straatbeeld.

Thematische woningbouw

Het deel van het plangebied dat gelegen is ten oosten van de invloedssfeer van de Monseigneur Smetsstraat en ten noorden van het Broek valt in het thema Thematische woningbouw.

Thematische uitbreidingen zijn nieuwe woongebieden als uitbreiding aan de randen van de bestaande kern. De nieuwe bebouwing wordt een duidelijk imago meegegeven ten behoeve van de verkoopbaarheid/marktvraag. Deze gebieden hebben een zeer planmatige opzet en worden gekenmerkt door een eigen karakter per deelgebied.

De woningen krijgen per rij, blok of buurtje een individueel gezicht en worden voorzien van een eigen signatuur door vorm of bewuste motieven (ontwerpserie).

Bij de ontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Per straat of buurt komen (in series) verschillende woningtypen voor, ontworpen door verschillende architecten. Stratenpatronen hebben een heldere opzet en er is veel aandacht voor de profielopbouw en de inrichting van het openbaar gebied als onderdeel van het thema. Kenmerken zijn zichtassen, centrale groene pleinen en zeer sterk herkenbare vormen of inrichtingselementen. Al dan niet meeontworpen muurtjes, hekwerken en hagen vormen een duidelijke en directe overgang tussen openbaar en privé.

Lage Heide aan de zuidzijde van Dommelen is een woongebied in ontwikkeling. De woonwijk is als één geheel ontworpen, daarbinnen drie sferen te onderscheiden, bepaald door de specifieke ligging ten opzichte van de omgeving: dal, linten en bos. Het plan wordt uitgevoerd in een dorpse architectuur zonder individuele hoogstandjes. Voor de uitwerking van de buitenruimte en de architectuur is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat gedetailleerd ingaat op de gewenste vormgeving. Dit beeldkwaliteitplan dient als integraal toetsingskader bij de ontwikkeling van deze wijk.

Agrarisch landschap

Het deel van het plangebied dat gelegen is ten zuiden van het Broek, het deel met de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van ruimte voor ruimte-kavels en de twee woningen die de twee bedrijfswoningen vervangen, valt in het thema Agrarisch landschap.

De aanwezigheid van de beekdalen en beken van de Keersop en Dommel zorgen voor grote landschappelijke en ecologische waarden in het gebied. Behoud hiervan en zorgvuldige omgang van inpassing dienen altijd als randvoorwaarde en uitgangspunt bij eventuele ontwikkelingen. De omgeving van de Brugsche Heide, Beekerheide en Schaftse Heide zijn grootschalige aaneengesloten agrarische gebieden en kenmerkende voorbeelden van het jonge ontginningslandschap.

De agrarische functie en het zeer grootschalige, rationele en open karakter van de gebieden zijn kenmerkend. In het gebied bevinden zich een aantal concentraties van lintbebouwing en bevinden zich verspreid over het gebied agrarische bedrijven, hoofdzakelijk gericht op de veehouderij. Daarnaast liggen in het gebied herbergt nog diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Bebouwing die niet noodzakelijk is voor de agrarische functie of het landschapsbeheer worden in principe geweerd (eventueel voor een zorgvuldige afronding van de kern). Ook het vergroten van voormalige agrarische bebouwing heeft geen (functionele) meerwaarde voor het landschap.

Beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan (zie 5.2) wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteit van de ontwikkeling.

3.4.4 Mobiliteitsplan

Voor gemeenten bestaat er een inspanningsverplichting om een beleidsmatig en uitvoeringsgericht integraal verkeers- en vervoerbeleid te voeren (Planwet verkeer en vervoer). De als GVVP voor de periode tot 2025. Het Mobiliteitsplan fungeert als toetsingskader voor alle verkeers- en vervoersvraagstukken in Valkenswaard. Het is geen statisch plan maar een dynamisch afwegingskader waarbinnen de verschillende onderdelen van het gemeentelijk verkeers- en vervoerbeleid in onderlinge samenhang kunnen worden ontwikkeld of geactualiseerd, bijvoorbeeld in de vorm van deelstudies.

Naar aanleiding van de aanleg van de Westparallel worden binnen de gemeente een groot aantal verkeerskundige projecten uitgevoerd (nulplusmaatregelen). Door het achterwege laten van de aansluiting Dommelen-Noord wordt de verkeerscirculatie in Dommelen ongunstig beïnvloed. De wel meegenomen aansluiting Dommelen-Zuid zorgt ervoor dat sommige wegen in Dommelen-Zuid meer verkeer krijgen te verwerken dan gewenst. Om de verkeersdruk in Dommelen-Zuid zo veel mogelijk te minimaliseren worden door de provincie en de gemeente maatregelen genomen. Deze maatregelen hebben onder andere betrekking op de herinrichting van de Brouwerijdreef, Bergstraat en Dommelseweg.

Conclusie

De ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt in voorliggend plan is te gering om van invloed te zijn op de bereikbaarheid van Dommelen.

3.4.5 Agenda 22

Sinds de ratificatie van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap zijn gemeenten verplicht om invulling te geven aan dit verdrag. De bedoeling van het verdrag is dat de samenleving er voor zorgt dat er zo weinig mogelijk obstakels -letterlijk en figuurlijk- zijn voor mensen met een handicap. Dit is samengevat in een 22-tal regels, de zogenaamde Agenda 22.

De gemeente Valkenswaard wil voldoen aan het wettelijk kader en geeft daar zoveel als mogelijk uitvoering aan. Daartoe is op 19 april 2018 het beleidskader “Kadernota toegankelijk Valkenswaard 2018-2021” vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is eind 2018 de “Uitvoeringsnota Toegankelijk Valkenswaard” vastgesteld. Het doel van deze uitvoeringsnota is ervoor te zorgen dat mensen met een beperking effectief en op voet van gelijkheid kunnen meedoen in de samenleving, in de breedste zin van het woord. Het betreft toegankelijkheid op allerlei terreinen: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Daarbij gaat het niet alleen om toegankelijkheid van de openbare ruimte en van gebouwen, maar ook om bijvoorbeeld digitale toegankelijkheid van de website.

Een speerpunt van het beleid is dat de openbare ruimte in Valkenswaard zo veel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking. Een ander speerpunt is dat het vastgoed van de gemeente Valkenswaard zoveel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking. Nieuwe bouwwerken worden door de gemeente Valkenswaard getoetst aan het bouwbesluit, een Algemene maatregel van bestuur (AMvB). Hierin zijn vaste criteria opgenomen waaraan alle bouwwerken moeten voldoen en daarmee wordt de toegankelijkheid zoveel mogelijk gewaarborgd. Bovendien moet volgens het bouwbesluit rekening worden gehouden met bijvoorbeeld blindegeleide-stroken, trottoirverlagingen, automatische deuren, juiste manieren van bestrating en putdeksels. De regels uit de Agenda 22 worden hiermee gewaarborgd.

Voor onderhavig bestemmingsplan komen de speerpunten uit het beleid voornamelijk neer op het openbaar gebied, waarbij een aspect als veilige verlagingen van trottoirs op de hoeken van de straat zodat oversteken voor mensen met een fysieke beperking wordt vergemakkelijkt direct toepasbaar is.

4 Bestaande situatie

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie, cultuurhistorie en aanwezige monumenten aan bod komen.

4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit

4.1.1 Ruimtelijke structuur

Historische ontwikkeling

Het landschap langs de Dommel was in het verleden een kleinschalig beeklandschap met kleine weilanden, hooilanden en houtwallen. In het verleden zijn de natte gebieden ontgonnen en is een grootschalig agrarisch landschap ontstaan.



Afbeelding 9: Historische kaart ca. 1870 met aanduiding van het plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)



Afbeelding 10: Historische kaart ca. 1905 met aanduiding van het plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)



Afbeelding 11: Historische kaart ca. 2016 met aanduiding van het plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)

Op de hoger gelegen ruggen zijn Valkenswaard en Dommelen ontstaan. Het plangebied is gesitueerd tussen de twee beekdalen van de Dommel en de Keersop en bestond vroeger uit de broekontginningen, de kampen en esdekken (bolle akkerstructuren, linten). Aan de zuidwestkant begint het (deels beboste) jonge ontginningenlandschap.

Oude wegverbindingen zijn er met Eindhoven (via Waalre en Aalst) en met Eersel en Leende/Weert. De huidige Venbergseweg vormde de verbinding tussen de Dommelsedijk en de Luikerweg. Ter plaatse van de kerk takte zij aan op de Dommelsedijk. In de huidige situatie is deze koppeling, als gevolg van de ontwikkeling van de Bloemenwijk, verbroken en eindigt de Venbergseweg abrupt op de Irislaan.

De Monseigneur Smetsstraat is als agrarisch lint aanwezig met verschillende boerderijen en het huidige driehoekige bosperceel op de hoek met de Pastoor Bolsiusstraat komt voort uit de afbuiging van de Pastoor Bolsiusstraat. De agrarische percelen in het plangebied hadden een rechthoekige structuur en verschillende kavels werden begrensd door hagen en houtwallen.

Ruimtelijke structuur Valkenswaard

De bestaande bebouwing in de dorpskommen van Dommelen en Valkenswaard bestaat uit oude lintstructuren met historische bebouwing en planmatig aangelegde woonwijken. De lintstructuren worden gekenmerkt door kleinschalige boerderijmassa's, arbeiderswoningen en vrijstaande panden uit de naoorlogse periode. Op enkele plekken wordt de woonbebouwing afgewisseld met kleinschalige bedrijfsbebouwing en schuren.

De planmatig aangelegde woonwijken zoals de Bloemenwijk in Dommelen en Hoge Akkers in Valkenswaard, karakteriseren zich voornamelijk door rijwoningen van twee bouwlagen met kap. De woningen hebben in deze wijken een traditionele architectuur. Aan de rand van Valkenswaard, ligt de Van Linschotenstraat; een kleinschalig bedrijventerrein. Op het terrein liggen blokvormige massa's met bedrijfswoningen, direct gesitueerd aan de Van Linschotenstraat.

Ruimtelijke structuur Lage Heide

Landschappelijke structuur

'Lage Heide' ligt aan de zuidwestflank van Valkenswaard en grenst aan de bestaande dorpsgrenzen van Dommelen en de provinciale weg richting Bergeijk. Het gebied is gelegen op de overgang van oude dekzandruggen en de voormalige woeste (natte)

gronden. Landschappelijk gezien is een driedeling te onderscheiden: de Dommelzone met aan weerszijden de beekdalen die overgaan in agrarische gebieden met bebouwing aan de randen. Karakteristiek in het landschap zijn de beekdalen van de Dommel en de Keersop. Door de aanwezigheid van de Dommel en de Keersop heeft het gebied landschappelijke en ecologische waarden.

De bomen in het gebied zijn waardevolle natuurrelicten: lintstructuren worden begeleid door bomen zoals de Venbergseweg (echter niet over de volledige lengte aanwezig), het voet- en fietspad ten oosten van de nieuwe woonwijk en langs de Pastoor Bolsiusstraat. Dit laantje met monumentale bomen is van zeer hoge waarde. Tevens is ook een markante boom (rode beuk) aanwezig aan de Venbergseweg en zijn bestaande waardevolle groepen bomen geïntegreerd in de wijk. In de wijk is een hoogteverschil aanwezig tussen de westzijde van de Irislaan en het gebied ten zuiden hiervan. Hier is ook een esdek aanwezig.

Bebouwingsstructuur

Het stedenbouwkundig plan van Lage Heide kent een sterk kader bestaande uit bestaande en nieuwe linten, een centrale brink, een groene omzoming met een robuuste groene zone en groene wiggen die vanuit het Dommeldal de woonwijk binnendringen. De wegprofielen zijn hierbij bindend. Binnen dit kader kan het programma binnen een bepaalde bandbreedte variëren.



Afbeelding 12: Stedenbouwkundig plan Lage Heide (Bron: Buro5 Maastricht, 2010)

Verkeerstructuur

Voor de verkeerstructuur zijn de principes van duurzaam veilig gevolgd. Het gehele gebied is ingericht als 30 km/uur-zone.

Ruimtelijke structuur plangebied

Het plangebied bestaat uit 9 deelgebieden.



Afbeelding 13: Stedenbouwkundig plan Lage Heide met uitsnede plangebied Bestemmingsplan Lage Heide Wonen-1e Partiele herziening (Bron: Buro5 Maastricht, 2010)

Deelgebied A

Deelgebied A bestaat in de bestaande situatie uit een onbebouwd terrein. Ten noorden van het perceel is een langzaamverkeerspad aanwezig. Het perceel wordt ontsloten door de Westerhovenseweg.

Deelgebied B

In deelgebied B zijn in het vigerende plan 16 woningen mogelijk gemaakt. Door het gebied is een pad geprojecteerd. De plannen voor dit deelgebied zijn nog niet gerealiseerd.

Deelgebied C

Deelgebied C bestaat uit een boerderij (Monseigneur Smetsstraat 29) en een perceel met bebouwing. De boerderij heeft de status van een gemeentelijk monument. Het betreft een T-boerderij, gebouwd rond 1910 (Zie voor een nadere beschrijving van het gemeentelijke monument 4.3.2). In het vigerende bestemmingsplan is op dit perceel een woonbestemming met één woning opgenomen.

Deelgebied E

Deelgebied E bestaat uit een onbebouwd terrein behorende bij een woning. Het terrein heeft deels de bestemming tuin en deels de bestemming groen.

Deelgebied F

Deelgebied F bestaat uit een onbebouwde kavel. In het vigerende bestemmingsplan is een bouwmogelijkheid opgenomen voor één woning.

Deelgebied G

Deelgebied G is momenteel onbebouwd. In het vigerende bestemmingsplan zijn op deze locatie woonwagendplaatsen mogelijk gemaakt. Deze zijn echter nog niet ontwikkeld.

Deelgebied H

Het noordelijke deel van deelgebied H bestaat uit onbebouwd gebied met enkele bomenrijen. In dit gebied zijn woningen, groen en een waterberging geprojecteerd. De woningen zijn nog niet gerealiseerd.

Op het zuidelijke deel van deelgebied H is aan de Venbergseweg agrarische bebouwing aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming bedrijf met maximaal twee wooneenheden.

Deelgebied I

In deelgebied I zijn in de vastgestelde plannen 8 woningen geprojecteerd. Deze woningen zijn nog niet in aanbouw.



Afbeelding 14: Foto's bestaande situatie omgeving plangebied (NieuwBlauw, 15 mei 2018)

4.1.2 Functionele structuur

Het plangebied heeft in de huidige situatie voornamelijk de functie van een woongebied. Het meest zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit agrarisch gebied. Het woongebied is in ontwikkeling. Er zijn geen voorzieningen aanwezig in het plangebied.

4.2 Fysieke milieuwaarden

4.2.1 Water

Onderzoek

Door Windmill Milieu en Management is een waterparagraaf opgesteld ten behoeve van het plan 'Lage Heide Wonen' te Dommelen in de gemeente Valkenswaard. Ter plaatse van het plangebied wordt in een aantal deelgebieden ofwel de bestemming of de verkaveling aangepast zoals deze in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Hiervoor wordt de watertoets-procedure doorlopen door middel van het opstellen van een waterparagraaf. Met de watertoets wordt beoogd dat het aspect water expliciet en op evenwichtige wijze in de planvorming in beschouwing wordt genomen. Hiervoor is de relevante uitgangspunten zoals het beleid, de omgeving, de bodemopbouw en de grondwaterstanden beschreven en zijn de beoogde waterhuishoudkundige voorzieningen getoetst aan het beleid van Waterschap De Dommel ten aanzien van het afkoppelen van hemelwater. De waterparagraaf is als bijlage B opgenomen bij de toelichting.

Conclusie

Een aantal van de deelgebieden vallen binnen het bestaande bestemmingsplan waarvoor reeds de watertoetsprocedure is doorlopen. Hieruit is gebleken dat in bepaalde delen van het gebied infiltratie mogelijk is en in andere deelgebieden hemelwater naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen zijn gedimensioneerd op een bui van 63 mm. Aangezien er sprake is van een afname van het verhard oppervlak zijn binnen het huidige bestemmingsplan geen aanvullende bergingsvoorzieningen vereist, de reeds gedimensioneerde voorzieningen voldoen aan de eisen. Voor de deelgebieden die buiten de huidige bestemmingsplansbegrenzing vallen gelden dezelfde uitgangspunten en is het bergen van een bui van 63 mm de aan te houden richtlijn.

4.2.2 Bodem

Onderzoek

Door Windmill Milieu en Management is een vooronderzoek-bodem conform NEN 5725 uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is om, door middel van inventarisatie van bestaande onderzoeksgegevens, na te gaan of ter plaatse van het plangebied chemische bodemverontreiniging kan worden verwacht. Het vooronderzoek-bodem is opgenomen bij deze toelichting als bijlage C.

Vanwege de milieuparagraaf uit de Omgevingswet is het verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Een geringe mate van verontreiniging is evenwel toegestaan, zodanig dat de chemische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) geen risico's oplevert voor het gebruik voor wonen.

Voor het vaststellen van de chemische kwaliteit van de grond en het grondwater moet in eerste instantie een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd, waarbij monsters van de grond en het grondwater worden genomen en analytisch worden onderzocht op verontreinigende stoffen. Voorafgaand aan het daadwerkelijke onderzoek moet door middel van een vooronderzoek (bureau studie) worden nagegaan óf, waar en met welke stoffen verontreiniging kan worden verwacht. Op basis van deze verwachtingen wordt de opzet van het verkennend onderzoek vastgesteld.

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure volstaat vooralsnog een vooronderzoek, mits geen (onoverkomelijke) bodemverontreiniging wordt verwacht. In de rapportage die als bijlage C is opgenomen bij deze toelichting wordt verslag gedaan van de resultaten van het bodemvooronderzoek

Resultaten

Het bodem-vooronderzoek omvat naast algemene bodemkundige gegevens, informatie over het historische en huidige bodemgebruik en resultaten van eventuele eerdere bodemonderzoeken. Op basis van de verzamelde gegevens worden verwachtingen opgesteld ten aanzien van de aanwezigheid van chemische verontreinigingen in de grond en/of in het grondwater. Op basis van de gegevens die zijn verkregen uit het vooronderzoek conform NEN 5725 kunnen wat betreft de milieukundige kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) van de diverse deelgebieden de volgende verwachtingen (hypothesen) worden opgesteld.

Deelgebied A (groenvoorziening Holtzerpad)

Deelgebied A nabij de Westerhovenseweg is gelegen tussen historische bebouwing. Voor zover uit de oude kaarten kan worden afgeleid is ter plaatse van deelgebied A echter nooit bebouwing aanwezig geweest. Vanwege de directe nabijheid van de historische bebouwing en het langdurige grondgebruik wordt verwacht dat in de bovengrond (licht) verhoogde gehalten aan chemische verontreinigingen aanwezig zijn. Voor de bestemmingswijziging wordt geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk geacht (doch wel voor de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor bouwen).

Deelgebied B (braakliggend terrein)

Het historisch gebruik als landbouwgrond is milieuhygiënisch onverdacht. De deelgebieden B is gelegen buiten het inundatiegebied van de Boven Dommel. Momenteel ligt het terrein braak. De bodem van de deelgebieden B is onverdacht ten aanzien van de aanwezigheid van chemische verontreiniging en asbest. Ten behoeve van de bestemmingswijziging wordt ter plaatse geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

Deelgebied C (Mgr. Smetsstraat 29)

Vanwege de aanwezigheid van een oude boerderij met diverse stal- en schuurruimten is deelgebied C per definitie verdacht ten aanzien van chemische bodemverontreiniging en asbest in de grond. Daarnaast zijn met de veldinspectie op enkele deellocaties aanwijzingen verkregen voor mogelijke bodemverontreiniging. Op of aan de bebouwing van het woonhuis, de achterliggende stalruimte en de naastgelegen schuur zijn tijdens de (uitpandige) veldinspectie geen asbestverdachte materialen waargenomen. Als erfverharding is plaatselijk een betonvloer aangetroffen. Vanwege de aanwezige begroeiing kon de aard van de overige erfverharding niet visueel worden beoordeeld. Hiervoor is aanvullend fysiek onderzoek noodzakelijk. De voormalige aanwezigheid van een boven- of ondergrondse opslagtank voor stookolie ten behoeve van de boerderijwoning en de stalruimte wordt niet uitgesloten. Aanvullend historisch of dossieronderzoek hiernaar wordt aanbevolen.

De grond ter plaatse van de oude schaapsstal is verdacht ten aanzien van een verontreiniging met PAK als gevolg van het uitloggen van creosoot (hout-teer). De grond rondom de aanbouw achter de schaapsstal is verdacht ten aanzien van een verontreiniging met asbest (vanwege het waarschijnlijk asbesthoudende golfplaten-dak) en tevens verdacht ten aanzien van een verontreiniging met PAK vanwege de resten dakleer op en in het maaiveld (uit de bitumen-gevelbekleding). De grond ter plaatse van de machineberging (half open schuur) ten noorden van de oude schaapsstal is eveneens verdacht ten aanzien van een verontreiniging met PAK als gevolg van het uitloggen van creosoot. Bovendien is de grond ter plaatse verdacht ten aanzien van een verontreiniging met asbest (vanwege het mogelijk asbesthoudende golfplaten-dak).

Om na te gaan of de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van deelgebied C daadwerkelijk verontreinigd is, is het uitvoeren van (tenminste) verkennend onderzoek naar de chemische kwaliteit en naar asbest noodzakelijk.

Deelgebied E (bosje Mgr. Smetsstraat)

Het historisch gebruik als bos is milieuhygiënisch onverdacht. Vanwege het huidige gebruik als terras tuin en als opslagterrein voor bouwmaterialen en brandhout wordt geen verontreiniging verwacht. Deelgebied 5 wordt derhalve als onverdacht beschouwd ten aanzien van de aanwezigheid van chemische bodemverontreiniging of asbest in de grond. Voor de bestemmingswijziging wordt geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

Deelgebied G (opslagterrein)

Het historisch gebruik als landbouwgrond is milieuhygiënisch onverdacht. Deelgebied G is gelegen buiten het inundatiegebied van de Boven Dommel. Vanwege het huidige gebruik als tijdelijk opslagterrein voor bouwmaterialen en voor grond die uit het hetzelfde nieuwbouwplan is vrijgekomen, wordt geen verontreiniging verwacht. De milieukundige kwaliteit (zowel chemisch alsook asbest) van de tijdelijke puinverharding die plaatselijk op de noordelijke terreinhelft is aangebracht, moet voldoen aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit. Door de toepassing hiervan wordt derhalve geen bodemverontreiniging verwacht. Voor de bestemmingswijziging wordt ter plaatse geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

Deelgebied H(zuidelijk deel)

De bodem van het zuidelijke deel van deelgebied H (zuidelijk deel) nabij de woningen aan de Venbergseweg 20 en 20a wordt op basis van de verkregen informatie eveneens als onverdacht ten aanzien van chemische bodemverontreiniging en asbest beschouwd. Het is voorts nog echter niet uitgesloten dat zich op de woonpercelen boven- of ondergrondse opslagtanks voor huisbrandolie hebben bevonden. Aanvullend historisch of dossieronderzoek hiernaar wordt aanbevolen.

Deelgebied H (noordelijk deel)

Op het noordelijk deel ten westen van de Venbergseweg (voormalig nummer 18?) is in het verleden een bodemsanering uitgevoerd. Volgens de informatie van het Bodemloket (zie paragraaf 3.4.2) is ten behoeve van de sanering een schone leeflaag aangebracht. Dit houdt in dat de verontreiniging in de grond (met vooral zink) niet (geheel) is weggenomen en tenminste nog deels aanwezig is. Om meer inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische situatie na de sanering is aanvullend dossieronderzoek (van de saneringsevaluatie) noodzakelijk. Afhankelijk van het toekomstig gebruik kan aanvullend bodemonderzoek en eventueel aanvullende bodemsanering van het noordwestelijk deel van deelgebied H noodzakelijk zijn.

Deelgebied I (Venbergseweg 20 en 20a)

Het historische en huidige gebruik van het gedeelte ten oosten van de Venbergseweg (het braakliggend terrein) is milieuhygiënisch onverdacht. Voor de bestemmingswijziging wordt ter plaatse geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

Deellocatie D en F zijn niet meegenomen in het onderzoek van Windmill omdat deze locaties later zijn toegevoegd aan het plangebied. De wijziging in bouwmogelijkheid op deze twee locaties betreft enkel het verschuiven van de voorgevelrooilijn. In het vigerende bestemmingsplan hadden deze locaties reeds de bestemming wonen.

Memo bodemaspecten

Door de gemeente Valkenswaard is naar aanleiding van het uitgevoerde bodemonderzoek

een memo opgesteld 'memo bodemaspecten in het kader van de 1^e partiële herziening Lage Heide Wonen'. Deze memo is als bijlage D bij deze toelichting toegevoegd.

Bijzondere aandacht gaat uit naar locatie C, het perceel Mgr. Smetsstraat 29. Op deze locatie zijn zinkassen aanwezig en mogelijk nog andere verontreinigingen zoals asbest. Gezien de te verwachte beperkte verontreiniging met zinkassen en asbest is de locatie nog niet geschikt voor woningbouw. Echter de locatie is goed te saneren en na een sanering is er geen belemmering voor woningbouw.

In de Memo wordt geconcludeerd dat het grootste deel van de te bestemmen gebied al onderzocht is zonder dat dit een belemmering is voor de woningbouw. Voor de locatie Mgr. Smetslaan 29 wordt nu de inschatting gemaakt dat de eventuele bodemverontreiniging tegen relatieve kosten te saneren is. Het is dus niet noodzakelijk binnen de bestemmingsplan procedure aan te sturen op een sanering van de locatie of een financiële verantwoording voor de sanering te regelen.

De locaties D, E en F zijn nog nooit onderzocht. In de memo wordt geadviseerd om voor deze locaties een bodemonderzoek uit te voeren in het kader van de verkoop van de gronden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan.

4.2.3 Natuurwaarden

Onderzoek

In Lage Heide te Dommelen vindt een partiële herziening van een aantal deelgebieden plaats. Deze herziening bestaat uit een nieuwe verkaveling met nieuwbouw en verandering van de bestemming groen naar bestemming tuin. De werkzaamheden die gepaard gaan met de partiële herziening kunnen mogelijk negatieve effecten veroorzaken op ter plaatse voorkomende beschermde flora en fauna. Om deze reden is er op 3 juli 2018 een verkennend natuurwaardenonderzoek (Quickscan) uitgevoerd door Ecologisch Adviesbureau Viridis bv. De Quickscan Wet natuurbescherming Partiële herziening Lage Heide te Dommelen is als bijlage E opgenomen bij de toelichting.

Soortgroep	Effecten?	Vervolgstappen?
Vaatplanten	Nee	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Algemene mitigerende maatregelen: § 6.2
Vleermuizen	Nee	Geen*
Vogels		
Vogels met een jaarrond beschermd nest	Nee	Geen
Algemene broedvogels	mogelijk	Algemene mitigerende maatregelen: § 6.2
Amfibieën	mogelijk	Algemene mitigerende maatregelen: § 6.2
Reptielen	Nee	Algemene mitigerende maatregelen: § 6.2
Ongewervelden	Nee	Geen

Tabel 8: Aangetroffen soorten en de vervolgstappen, bron: Quickscan Wet natuurbescherming Lage Heide te Dommelen, Ecologisch Adviesbureau Viridis (* zie aanvulling met betrekking tot vleermuizen)

Uit de Quickscan blijkt dat er beschermde soorten voorkomen binnen de deelgebieden. Om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen zijn een aantal vervolgstappen noodzakelijk. In tabel 8 wordt een overzicht van de aangetroffen soorten en de vervolgstappen gegeven. Tevens kan de realisatie van de nieuwbouw leiden tot een toename van stikstofdepositie op het naastgelegen Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Om deze reden wordt aanbevolen een Voortoets¹ in het kader van de

¹ Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming de gewenste situatie in het onderzoek Stikstofdepositie (zie 4.2.5) gemodelleerd. De rapportage 'Stikstofdepositie onderzoek Lage Heide Wonen te Valkenswaard', opgenomen als bijlage G bij deze toelichting, vormt hiermee de voortoets.

gebiedsbescherming uit te voeren. Indien sprake is van bomenkap dient te worden bepaald of een kapvergunning noodzakelijk is.

Aanvulling met betrekking tot vleermuizen

Indien de monumentale boerderij in een later stadium gerestaureerd gaat worden zal vleermuisonderzoek volgens het Vleermuisprotocol 2017 noodzakelijk zijn. Het vernietigen van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen is namelijk een overtreding van de Wet natuurbescherming. De restauratie maakt geen onderdeel uit van de bestemmingplanwijziging. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek dient plaats te vinden in specifieke periodes. Indien het noodzakelijk is aanvullend onderzoek uit te voeren dient er rekening gehouden met een onderzoeksperiode volgens onderstaande tabel.

Type	Minimaal aantal onderzoeken	Onderzoeksperiode	Tussenperiode	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt
Vleermuis – Zomer	2 bezoeken	15 mei t/m 15 juli	30							
Vleermuis – najaar	2 bezoeken	15 augustus t/m 1 okt	30							

Tabel 9: Onderzoekperiodes per soortgroep, bron: Quicksan Wet natuurbescherming Lage Heide te Dommelen, Ecologisch Adviesbureau Viridis

Algemene mitigerende maatregelen

Op basis van deze Quicksan dienen voor broedvogels en foeragerende vleermuizen de onderstaande mitigerende maatregelen in acht te worden genomen. Uit het nog uit te voeren vleermuisonderzoek volgen mogelijk aanvullende mitigerende maatregelen.

- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met mogelijke broedgevallen van algemene broedvogels. Om deze reden dienen de werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen plaats te vinden.
- Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden in het broedseizoen (half maart-eind augustus) dient het gebied voor aanvang gecontroleerd en vrijgegeven te worden door een ter zake kundige;
- Ook buiten het broedseizoen zijn broedgevallen mogelijk, indien tijdens het uitvoeren van werkzaamheden een broedgeval aangetroffen wordt dienen de werkzaamheden onmiddellijk stilgelegd te worden en dient er contact opgenomen te worden met een ter zake kundige.
- Om verstoring van foeragerende vleermuizen tegen te gaan dient bij eventueel gebruik van kunstlicht tijdens de werkzaamheden afgeschermd en objectgerichte verlichting te worden gebruikt.

Vanuit de Wet Natuurbescherming geldt een algemene zorgverplichting (artikel 1.11 van de Wet Natuurbescherming). Om invulling te geven aan deze zorgverplichting zijn de volgende mitigerende maatregelen noodzakelijk:

- Werkzaamheden in het plangebied dienen met de minste schade voor aanwezige planten en dieren uitgevoerd te worden;
- De werkzaamheden dienen vanuit één richting te worden uitgevoerd zodat eventueel aanwezige dieren de tijd hebben voor de werkzaamheden uit te vluchten naar een nieuwe leefomgeving;
- Daarnaast dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van bestaande wegen en paden.

Conclusie

Negatieve effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op beschermde soorten zijn, met inachtneming van de beschreven mitigerende maatregelen, uitgesloten. Indien de monumentale boerderij in een later stadium gerestaureerd gaat worden zal vleermuisonderzoek volgens het Vleermuisprotocol 2017 noodzakelijk zijn. Het vernietigen van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen is namelijk een overtreding van de Wet

natuurbescherming.

Het aspect natuurwaarden vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan.

4.2.4 Wegverkeerslawaaï

Onderzoek

Door Windmill Milieu Management en Advies is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer uitgevoerd voor het plan "Lage Heide Wonen" te Valkenswaard. Het rapport Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Lage Heide Wonen te Valkenswaard van Windmill wordt als bijlage F opgenomen bij de toelichting.

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Mgr. Smetsstraat, de Venbergseweg, de Dommelsedijk/Westerhovenseweg evenals de nog te realiseren nieuwe verbinding Grenscorridor N69 en de nieuwe verbindingsweg hiervan. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid meegenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van de "Nieuwe Westparallel", de "Nieuwe verbindingsweg" en de "Venbergseweg" inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de "Nieuwe Westparallel", de "Nieuwe verbindingsweg" en de "Venbergseweg" respecteren de voorkeurswaarde van 48 dB. Ten gevolge van de Mgr. Smetsstraat bedraagt de berekende geluidbelasting ten hoogste 58 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeurswaarde niet gerespecteerd. Echter de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. Ten gevolge van de N397 bedraagt de berekende geluidbelasting ten hoogste 62 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeurswaarde niet gerespecteerd. Echter de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. Maatregelen ten einde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen inzichtelijk gemaakt. Voor de cumulatieve geluidbelasting zijn zowel zoneplichtige als de niet-zoneplichtige wegen beschouwd. De cumulatieve geluidbelastingen (exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder) bedragen ten hoogste 66 dB. Dit komt volgens methode Miedema overeen met een 'Slecht' akoestisch woon- en leefklimaat. Maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Geadviseerd wordt om middels een aanvullend akoestisch onderzoek aan te tonen dat de gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB wel een voldoende geluidwering (GA;k) hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft.

Conclusie

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2.5 Stikstofdepositie

Onderzoek

Door Windmill Milieu en Management een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd in verband met het woningbouwplan “Lage Heide Wonen” te Valkenswaard. Het rapport Stikstofdepositie onderzoek Lage Heide Wonen te Valkenswaard van Windmill is als bijlage G opgenomen bij de toelichting.

Ten behoeve van de juridisch-planologische verankering van het initiatief dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de “Handreiking Passende Beoordeling Stikstofaspecten Bestemmingsplannen”.

Zoals in de quickscan Wet natuurbescherming geconstateerd is een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebieden vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie op voorhand niet uit te sluiten. Gezien de aard en omvang van de activiteiten worden effecten anders dan ten gevolge van de stikstofdepositie niet relevant geacht. Derhalve is ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. Onderhavige rapportage vormt hiermee de voortoets. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Uit de berekening blijkt dat vanwege het plan Lage Heide Wonen ter plaatse van het Natura 2000-gebied ‘Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux’ een stikstofdepositietoename berekend wordt van ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar. Conform de nota van toelichting bij het Besluit van 11 oktober 2016, houdende regels ter uitvoering van de Wet natuurbescherming (Besluit natuurbescherming) blijkt dat: “een waarde van 0,05 mol per hectare per jaar overeenkomt met een depositie die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Ecologisch gezien zijn er geen aantoonbare verschillen in de kwaliteit van een habitat door verschillen in depositie die kleiner zijn dan 1 kilogram per hectare per jaar, hetgeen ongeveer gelijk staat aan een depositie van 70 mol per hectare per jaar”.

Gezien het feit dat een stikstofdepositietoename van 0,05 mol N/ha/jaar als verwaarloosbaar wordt geacht, is het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde. Ten behoeve van vergunningverlening in het kader van de PAS is een bijdrage van 0,01 mol N/ha/jaar aan te duiden als vergunningsvrij. De activiteiten van de verschillende deelgebied zijn derhalve niet vergunnings- of meldingsplichtig.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan.

4.2.6 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

Door Windmill Milieu en Management een notitie milieuhygiënische aspecten bedrijven opgesteld ten behoeve van het plan ‘Lage Heide Wonen’ te Dommelen in de gemeente Valkenswaard. De notitie Milieuhygienische aspecten bedrijven Lage Heide Wonen te Valkenswaard van Windmill is als bijlage H opgenomen bij de toelichting.

Milieu hygiënische aspecten

In de directe nabijheid van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen. Dit betreft een aantal bedrijfsfuncties met maximaal milieucategorie 2, echter de maatgevende bedrijfsfunctie in de directe nabijheid betreft de Dommelsche Bierbrouwerij. Navolgende figuur geeft een weergave van de milieucontour van de bedrijvigheid overeenkomstig de VNG-publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” (versie 2009).



Afbeelding 15: Milieuzonering, plangebied blauw gearceerd (Bron: Notitie milieuhygiënische aspecten bedrijven, Windmill, 2019)

Overeenkomstig de voorgaande figuur blijkt dat de contour ten gevolge van de bierbrouwerij één deelgebied van het bestemmingsplan overlapt. Daarnaast worden ook een aantal reeds aanwezig woongebieden overlapt door de zonering. Indien aanvullend rekening wordt gehouden met een gebiedstypering “gemengd gebied” waarbij een verkleining van de afstand met één stap is toegestaan, overlapt de contour nog steeds een klein deel van het deelgebied (zoals oranje gemarkeerd). Ten behoeve van de activiteiten van de bierbrouwerij zijn in de vigerende vergunning grenswaarden vastgesteld ter plaatse van “een niet tot de inrichting behorende woning of andere geluidgevoelige bestemming”. Deze grenswaarden zijn derhalve ter plaatse van de reeds aanwezige woonfuncties van toepassing waardoor ter plaatse van het bestemmingsplan eveneens sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de Dommelsche Bierbrouwerij.

Daarnaast is ten zuidwesten van het plangebied het “Eurocircuit” gelegen. Ter plaatse van het Eurocircuit is sprake van een geluidzone - autocircuit krachtens de Wet geluidhinder. Deze geluidzone reikt niet tot over het plangebied en is derhalve niet relevant.



Afbeelding 16: Geluidszone Eurocircuit, plangebied blauw gearceerd (Bron: Notitie milieuhygiënische aspecten bedrijven, Windmill, 2019)

Conclusie

Overeenkomstig voorgaande blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van Milieuhygiënische aspecten ten gevolge van het Eurocircuit, de Dommelsche Bierbrouwerij en overige bedrijvigheid in de directe nabijheid.

4.2.7 Externe veiligheid

Onderzoek

Door Windmill Milieu en Management een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van het plan "Lage Heide Wonen" te Dommelen, gemeente Valkenswaard. De Quicksan externe veiligheid Lage Heide Wonen te Valkenswaard van Windmill is als bijlage I opgenomen bij de toelichting.

Transport over weg, water en spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van nabijgelegen wegen, waterwegen of spoorwegen waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Buisleidingen

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het plangebied kan overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen wordt is het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen-Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 1%-letaliteitsgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen blijkt dat de grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt. Voor plannen op méér dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook

worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan; de berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico is dan niet aan de orde. In het onderzoek is geconstateerd dat de dichtstbijzijnde buisleiding op circa 610 meter van het plangebied is gelegen, dit betreft de buisleiding ten westen van het plangebied. De buisleiding ten zuiden van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 700 meter.

Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied, uit oogpunt van externe veiligheid. Het plangebied bevindt zich niet binnen de 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door deze buisleiding levert geen belemmeringen op voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen

Met behulp van de risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. De afstand van het plangebied tot aan de ammoniak opslag van de bierbrouwerij is circa 300 meter. Geconcludeerd wordt dat het plangebied zich niet bevindt binnen een PR 10-6-risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan.

4.2.8 Kabels en leidingen

Er lopen geen kabels en leidingen door het plangebied, welke een planologische belemmering vormen voor het plan. Er is ten zuiden van het plangebied een DPO-leiding gelegen met een bebouwingsvrije- en toetsingszone. Deze zones vallen echter buiten het plangebied.

In de Quicksan externe veiligheid Lage Heide Wonen te Valkenswaard van Windmill is informatie opgenomen over de ligging van leidingen in de omgeving van het plangebied. Deze rapportage is als bijlage I opgenomen bij de toelichting

Conclusie

Het aspect kabels en leiding vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan.

4.2.9 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., expliciet aandacht moet worden besteed aan de vraag of een m.e.r.-(-beoordeling) nodig is.

Concreet houdt dit in dat voordat het bestemmingsplan 'Lage Heide wonen- 1^e partiële herziening' in procedure wordt genomen, het bevoegd gezag eerst een besluit dient te nemen over de vraag of in het betreffende geval een milieueffectrapportage aan de orde is omdat belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van de realisering van het initiatief niet kunnen worden uitgesloten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is namelijk een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat of wanneer het een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Hierbij geldt dat deze drempelwaarden niet als harde grenswaarden mogen worden gezien, maar als indicatieve waarden. Ook indien de drempelwaarden niet worden overschreden, maar er wordt wel een activiteit ondernomen die genoemd wordt in het Besluit m.e.r., dient het bevoegd gezag te bepalen of het voorgenomen initiatief kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en er aanleiding is tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage. Dit wordt in de praktijk ook wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

Sinds de inwerkingtreding van een wijziging in het Besluit m.e.r. op 7 juli 2017 dient dit besluit expliciet genomen te worden voordat er besluitvorming over de vergunning c.q. het ruimtelijk plan mag plaatsvinden. Voor deze beoordeling stelt de initiatiefnemer een zogenaamde aanmeldingsnotitie op. Deze aanmeldingsnotitie is in principe vormvrij, mits wordt voldaan aan de criteria uit Bijlage III van de 'Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' [2]. Dit betekent dat moet worden ingegaan op:

1. Kenmerken van het project.

Hierbij dient in het bijzonder in overweging worden genomen de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van zware ongevallen en/of rampen waaronder rampen door klimaatverandering en tenslotte risico's voor de menselijke gezondheid.

2. De plaats van de projecten.

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waar op de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. Het bestaande grondgebruik;
- b. De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit van het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- c. Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd (bijvoorbeeld vogel- en habitat-richtlijngebieden), gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid of landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect.

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria uit punt 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen: de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden), de aard van het effect, het grensoverschrijdend karakter van het effect, de intensiteit en complexiteit van het effect, de waarschijnlijkheid van het effect, de verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect, de cumulatie van effecten met effecten van andere projecten en tenslotte de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

Door Windmill Milieu en Management is een Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Lage Heide Wonen te Valkenswaard opgesteld. Deze notitie is als bijlage J opgenomen bij de toelichting.

In de Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat de aard van de effecten die gekoppeld zijn aan de realisering van de voorgenomen (her)ontwikkeling van delen van het woongebied Lage Heide, gemeente Valkenswaard, in voldoende mate in beeld zijn en dat er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die leiden tot dermate belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu dat het maken van een milieueffectrapport een toegevoegde waarde zou hebben.

4.3 Historische kwaliteit

4.3.1 Archeologie

Algemeen

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) was geïmplementeerd in de Monumentenwet, tot deze wet op 1 juli 2016 vervangen werd door de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Een belangrijk doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.

Onderzoek

Door Aeres Milieu is een actualisatie van een bureaustudie uitgevoerd voor het gebied Lage Heide te Valkenswaard ten aanzien van het aspect archeologie. Het Rapport Actualisatie bureauonderzoek plangebied Lage Heide te Valkenswaard (kenmerk AM17396) is opgenomen als bijlage K bij deze toelichting)

De aanleiding voor het laten uitvoeren van deze bureaustudie zijn de bestemmingsplanwijzigingen in het kader van de ontwikkeling Lage Heide Wonen te Valkenswaard. In het kader hiervan is reeds in 2009 een vooronderzoek uitgevoerd door RAAP. Op grond van de resultaten is een advieskaart opgesteld voor het plangebied. Naar aanleiding hiervan is in fasen een gebied onderzocht d.m.v. proefsleuven in de periode 2011-2017, bovendien zijn in deze periode ook diverse vindplaatsen opgegraven en gerapporteerd. Echter, nieuwe zones zijn toegevoegd aan het oorspronkelijke plangebied en deelgebieden zijn opnieuw gedefinieerd. Om de resultaten tot op heden in kaart te kunnen brengen, een advies te kunnen geven over de nog te onderzoeken deelgebieden en direct het bestaande vooronderzoek te actualiseren naar KNA 4.0 is onderhavig rapport opgesteld.

Tot op heden hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden binnen het plangebied, waardoor deze gefaseerd voor een groot deel is onderzocht in de periode 2011-2017. Opvallend is dat het erg lastig is een overzicht te verkrijgen van alle onderzoeken en de reeds onderzochte zones binnen het plangebied. Niet alle gegevens staan op ruimtelijke plannen, in Archis staat niet ieder onderzoek vermeld en ook ontbreken wel bekende gegevens in opgravingsrapporten. Een duidelijk voorbeeld is dat in de opgravingsrapporten van 2014 en 2017 niet wordt vermeld dat vindplaats 4 in de tussentijd (2013) is opgegraven, terwijl deze wel in Archis genoemd wordt.

Op basis van de aangelegde proefsleuven zijn vijf vindplaatsen gedefinieerd: Vindplaats 1 betreft een waterput uit de ijzertijd. Bijbehorende sporen werden niet aangetroffen. In vindplaats 4 werd een landweer uit de nieuwe tijd gevonden. Vindplaats 2 bestaat uit een

sporencluster (tien paalkuilen, twee greppels en één kuil) ten westen van de Venbergseweg. De sporen behoren tot een erf uit de nieuwe tijd. De historisch-geografische verwachtingskaart bevestigt dat hier een huis of erf verwacht mag worden. Gezien de aanwezigheid van een woonhuis op deze locatie zal de eventuele voorganger mogelijk deels verstoord zijn. Aansluitend bij deze vindplaats werden in vindplaats 3 greppels gevonden die kunnen worden geassocieerd met oude wegen. Het gaat om greppels die de voorganger van de Venbergseweg hebben geflankeerd en greppels van twee wegen die tegen het einde van de 20ste eeuw verdwenen zijn. In vindplaats 5 werd ook een greppel aangetroffen, nu uit de periode volle/lat middeleeuwen.

Deze vindplaatsen zijn na zijn na uitwerking in een basisrapportage als niet behoudenswaardig gewaardeerd en vervolgens vrijgegeven, samen met de overige delen uit het proefsleuvenonderzoek. De behoudenswaardige vindplaatsen 1 (waterput ijzertijd) en 4 (landweer uit de nieuwe tijd) zijn opgegraven en vervolgens ook vrijgegeven voor verdere ontwikkeling (afbeelding 17, groen).

De gebiedsdelen die voorheen geen deel uitmaakten van het plangebied (afbeelding 17, grijs) zijn nog niet onderzocht, daarom kan over deze zones geen waardering worden uitgesproken. Uitgaande van de resultaten tot nu toe kan men ook hier de aanwezigheid van archeologische resten verwachten. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komt deels overeen met reeds onderzochte zones, maar valt ook voor een deel binnen een nog te onderzoeken zone (afbeelding 17 en 18).



Afbeelding 17: Deelgebieden op resultaten onderzoeken 2011-2017 (Bron: bijlage 9 in Rapport Actualisatie bureauonderzoek plangebied Lage Heide te Valkenswaard, Aeres Milieu)

Geadviseerd wordt om de deelgebieden die op de kaart aangeduid zijn als 1, 2, 6, 7 (7 maakt geen deel uit van plangebied) en een gedeelte van 3 niet nader te onderzoeken, omdat ze binnen een reeds vrijgegeven zone vallen. Om welke zones het precies gaat is inzichtelijk gemaakt in een advieskaart (afbeelding 18).

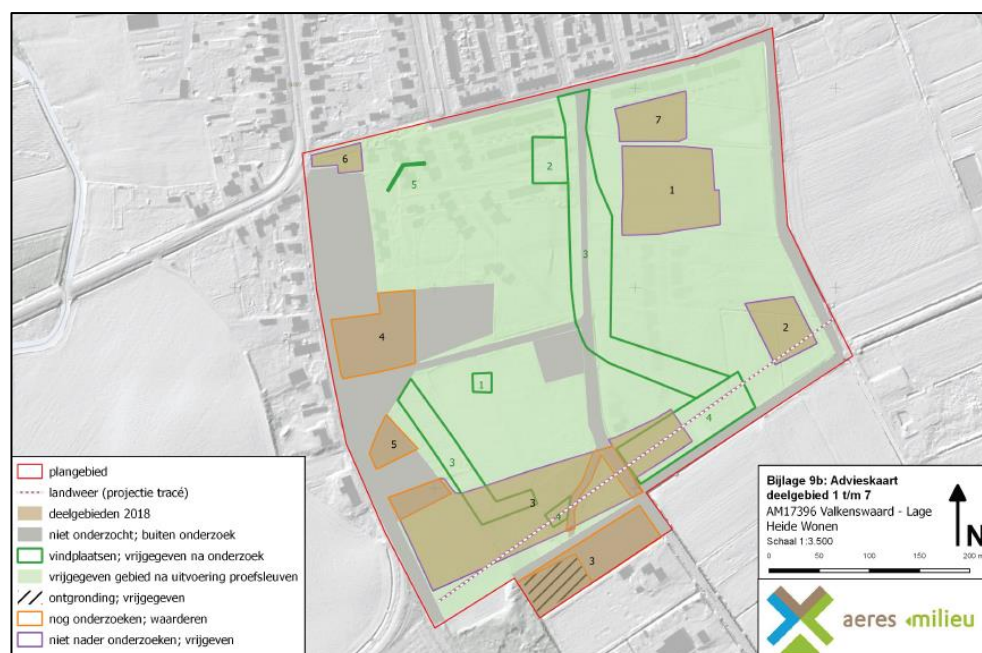
Voor deelgebied 3 (uiterste noorden en zuiden rond ontgroning plus een oostelijke strook waar de weg is gelegen), 4 en 5 geldt dat deze zones tot op heden niet zijn onderzocht, omdat ze buiten het onderzoeksgebied vielen of ten tijde van onderzoek niet toegankelijk waren (vooral oostelijk deel van IVO-P fase 5 (landweer) (zie afbeelding 18).

Een waardering van deze gebieden ontbreekt dus. Het gevolg is dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hierbij kan worden aangesloten op de reeds uitgevoerde onderzoeken. Geadviseerd wordt tevens om het PvE te actualiseren, omdat deze uit 2010 stamt er derhalve verjaard is.

Voor het deel behorende tot nr. 5 dat ten tijde van onderzoek niet toegankelijk was (vooral het oostelijke deel), is geen goed zicht op de mogelijke restanten van de landweer. Daarom is destijds in het selectiebesluit opgenomen dat hier bij de toekomstige wegaanleg, amateurarcheologen van de Archeologische Vereniging Kempen- en Peelland meekijken.

Dit advies moet gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente. Deze zal vervolgens een besluit nemen over de vervolprocedure. Tot die tijd kan er nog niet begonnen worden met bodemverstorende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen.

Bovenstaand advies wordt in het beoordelingsdocument overgenomen door de adviseur van het bevoegd Gezag (Advies Archeologische Monumentenzorg 2018-125, mevr. J. Bosman (ODZOB), 20 augustus 2018).



Afbeelding 18: Advieskaart deelgebieden 1 t/m 7 (Bron: bijlage 9b in Rapport Actualisatie bureauonderzoek plangebied Lage Heide te Valkenswaard, Aeres Milieu)

Selectiebesluit

In het selectiebesluit, opgesteld door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) van 13-11-2018 wordt geadviseerd om in deelgebieden C, E en H (deels) archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren. Deze gebieden zijn eerder namelijk nog niet in voldoende mate onderzocht. Hierdoor staat nog niet vast of in deze gebieden sprake is van waardevolle archeologische resten waarmee rekening moet worden gehouden bij de uitvoering van de werkzaamheden. Wij adviseren daartoe een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.1, de SIKB Leidraad proefsleuven en de richtlijnen van de gemeente Valkenswaard) uit te voeren, om zo de kwaliteit, aard, datering omvang en diepteligging van de vindplaats te kunnen vaststellen. Het vervolgonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen. Op basis van de uitkomsten van dit

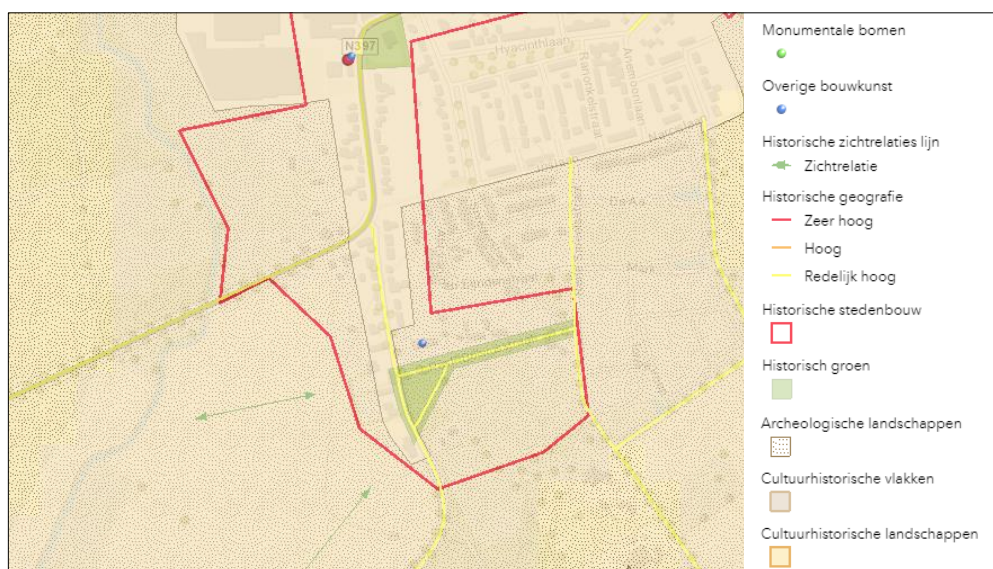
archeologische onderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Het selectieadvies is bij deze toelichting opgenomen als bijlage L.

4.3.2 Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016. Door deze herziening zult u merken dat de CHW een stuk makkelijker hanteerbaar is.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) 2010, herziening 2016, van de Provincie Noord-Brabant zijn in en rondom het plangebied de volgende cultuurhistorische waarden aangegeven:

- Overige bouwkunst: Monseigneur Smetsstraat 29
- Historisch groen: langs de Pastoor Bolsiusstraat
- Historische geografie: de Monseigneur Smetsstraat, Pastoor Bolsiusstraat en de Venbergseweg zijn aangeduid als 'redelijk hoog'.
- Historische stedenbouw: Het rood-omlijnde gebied is aangeduid als 'Oude dorpskern Dommelen'.



Afbeelding 19: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) 2010, herziening 2016, Provincie Noord-Brabant

Door de SRE is een cultuurhistorisch beleidskaart opgesteld (Kempisch erfgoed in beeld, een regionale erfgoedkaart voor de Kempen- en A2 gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende, SRE milieudienst, 30 januari 2011). In de bijbehorende Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Valkenswaard is het pand aan de Monseigneur Smetsstraat 29 (nr. 8.31.2.003) als volgt beschreven:

Aan de zuidgrens van het dorp Dommelen gelegen, uit ca. 1900 daterende 'T-boerderij' met de voorgevel parallel aan de straat en bestaat uit een éénlaags woonhuis onder zadeldak en haaks daarop een bedrijfsgebouw. Vermoedelijk betreft het een voormalige langevelboerderij waarvan het woongedeelte is vervangen door de huidige woning. Het is het geboortehuis van Mgr. Smets naar wie ook de straat is genoemd.

Het bedrijfsgedeelte is verlengd op dezelfde wijze als bij langgevelboerderijen gebruikelijk. Binnen die verlenging, precies ter plaatse van de dwarsdeel is in de kap te zien dat hier een overstek was. Het pand vormt één van de dragers van de cultuurhistorische waarde van het voormalige gehucht 'De Hei'. Dat was de meest zuidelijke nederzetting van Dommelen aan de grens van de hei die vroeger van belang was in het agrarische ecosysteem.

In de Registeromschrijving van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed staat dit object als volgt omschreven: Aan de zuidgrens van het dorp Dommelen gelegen, uit ca. 1900 daterende T-Boerderij met voorgevel parallel aan straat. Oorspronkelijke achtruits bovenlichten gewijzigd. In de zuidgevel van het bedrijfsgedeelte kleine wijzigingen in aantal ramen en deuren. T-boerderij bestaande uit éénlaags woonhuis onder zadeldak gedekt met kruispannen en éénlaags bedrijfsgedeelte. De gevels zijn opgetrokken in machinale en handvorm bakstenen. Het woonhuis heeft een symmetrische voorgevel waarin vijf vensterassen met centraal een paneeldeur met gedeeld bovenlicht in een ondiep portiek. Aan weerszijden van de deur en in de zuidgevel twee tweeruits schuifvensters met gedeeld bovenlicht en tegels in het boogveld. In de noordgevel drie drieruits schuifvensters. In beide zijgevels op de etage twee openslaande tweeruits vensters en een tandlijst. De vensters en deur hebben hardstenen dorpels en zijn geplaatst onder keperbogen met hardstenen geboortestenen. In speklagen en keperbogen gele verblendsteen. Het woonhuis heeft een gecementeerde plint.

Het bedrijfsgedeelte op rechthoekige plattegrond heeft een gewolfd zadeldak met aan de noordzijde een ongelijke voet, dat deels wordt gedekt door kruispannen, deels door riet met op de voet Oudhollandse pannen. In de deels gepleisterde zuidgevel getoogde zesruits metalen stalvensters, een opgeklampte deur met drieruits bovenlicht en een opgeklampte vleugel deur met geheng waarvoor het zadeldak gedeeltelijk is opgewipt. In de noordgevel een deels beglaasde paneeldeur, een tweeruits openslaand venster en getoogde zesruits metalen stalvensters. De achtergevel is blind. In de voorgevel van het woonhuis en de zijgevels van het bedrijfsgedeelte steekankers. Bij het woonhuis snoeilinden, wilgen en een ligusterhaag. Het pand is van belang als uitdrukking van een landschappelijke en typologische ontwikkeling; wegens de kwaliteit van de bebouwing en de historisch-ruimtelijke relatie; wegens de architectonische gaafheid.

5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundig plan

5.1.1 Ambities

Lage Heide Wonen

De planlocatie is gelegen in en naast de woonwijk Lage Heide Wonen. De directe ligging tegen de natuurontwikkeling in het Dommeldal en het (beekdal)landschap, de aanwezigheid van waardevolle groenelementen en bomenlanen, de oude cultuurhistorische elementen en de situering tegen een aantal oude linten in Dommelen zijn de ingrediënten geweest voor de vormgeving van het woongebied Lage Heide. De ruimtelijke context en de moderne woonwensen hebben geleid tot twee hoofdambitieën in deze wijk welke leidend zijn in het ontwerp: Dorps wonen en Duurzaamheid.

- Dorps wonen: De ambitie van het plan voor Lage Heide was dat de bewoners het idee zouden moeten hebben dat ze in een aangenaam en overzichtelijk dorp wonen. Met de hoofdropzet, de relatie met het landschap, de diversiteit, het straatbeeld, de verschijningsvorm van de openbare ruimte, de verschijningsvorm van de bebouwing en sociale samenhang is hier rekening mee gehouden.
- Duurzaamheid: De gemeente Valkenswaard streeft in Lage Heide naar een duurzame wijk en wil het aspect duurzaamheid in de bredere betekenis inpassen in de planontwikkeling. Duurzaamheid is meer dan alleen een aantal technische maatregelen. Het omvat thema's als energie, materiaal, afval, gezondheid, duurzame stedenbouw en Cradle to Cradle. Zij heeft invloed op het stedenbouwkundig ontwerp, de inrichting van de openbare ruimte en de uitwerking van de woningen en krijgt op verschillende schaalniveaus een plek in het verhaal. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan van de wijk Lage Heide ligt de nadruk op de zichtbaarheid van duurzaamheidsmaatregelen.

Lage Heide Wonen-1^e partiële herziening

De ambitie voor de deelplannen uit voorliggend bestemmingsplan bestaat uit het zoeken van de aansluiting bij de omgeving. De wijk zal één geheel moeten vormen.

5.1.2 Structuur

De 9 deelgebieden liggen verspreid door de wijk die reeds in aanbouw is. In verschijningsvorm en in structuur is aangesloten op de omliggende woonwijk. Op de onderstaande structuurkaart van het plangebied is aangegeven naar welke zijde de woningen zich oriënteren en welke groenstructuren behouden en versterkt worden. De deelgebieden sluiten zowel in oriëntatie, massaopbouw en typologie aan op de bestaande of in ontwikkeling zijnde woningbouw rondom het plangebied.

5.1.3 Stedenbouwkundig plan

In het voorliggende bestemmingsplan zijn binnen de contouren van de structuurkaart verschillende invullingen mogelijk binnen de bestemming wonen. Op onderstaande tekening is de structuurkaart verder uitgewerkt tot een mogelijke stedenbouwkundige verkaveling. Hieronder is het plan per deelgebied beschreven.



Afbeelding 20: Structuurkaart (Bron: Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied, Buro5 Maastricht, 2010, bewerkt door NieuwBlauw, 2019)

Deelgebied A

In deelgebied A wordt een gat in het lint langs de Westerhovenseweg en de Monseigneur Smetsstraat ingevuld. Op deze deellocatie is de bouw van één woning mogelijk gemaakt. De rooilijn van de nieuwe woning zal in lijn liggen met de bebouwing in het lint. Aan de noordzijde grenst de bebouwing aan een groenstrook met een langzaamverkeerspad (openbaar gebied). De bebouwing zal een tweezijdige oriëntatie moeten krijgen, zowel naar de straat, als naar de groenstrook met het langzaamverkeerspad.

Deelgebied B

Door dit deelgebied loopt in het vigerende plan een langzaamverkeersroute. Deze route is in het voorliggende plan gehandhaafd. Om ervoor te zorgen dat de kavels kleiner kunnen worden in dit deelgebied ten opzichte van het oorspronkelijke plan zijn er woningen geprojecteerd aan deze route die deels begaanbaar zal zijn voor auto's. De woningen aan de Aa en de Mark zullen oriënteren naar de weg. In dit deelgebied worden maximaal 17 woningen mogelijk gemaakt in de typologie twee-aaneen en vrijstaand.

Deelgebied C

Op de locatie van de bestaande oude boerderij is in het voorliggende plan de mogelijkheid geboden om de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. De boerderij, een gemeentelijk monument zal behouden blijven. Naast de boerderij zal een vrijstaande woning in het ritme van het lint langs de Pastoor Bolsiusstraat mogelijk gemaakt worden. De waardevolle bomen langs de Pastoor Bolsiusstraat die binnen het plangebied gelegen zijn zullen behouden moeten worden.

Deelgebied D

Ter plaatse van deelgebied D is in het vigerende plan reeds de mogelijkheid opgenomen om twee woningen te bouwen in de typologie twee-aaneen. In voorliggend plan wordt eveneens de bouw van twee woningen in dit woningtype mogelijk gemaakt. In het

voorliggende plan is het bouwblok ten opzichte van het vigerende plan naar de weg geschoven waardoor er meer achtertuin ontstaat en aan de voorzijde toch een ruime tuin overblijft. De voortuin zal minimaal 5 meter zijn. Een maat die aansluit op de overige bebouwing langs de Pastoor Bolsiusstraat.



Afbeelding 21: Stedenbouwkundig plan, proefverkaveling (Bron: Buro5 Maastricht, 2010, bewerkt door NieuwBlauw, 2018)

Deelgebied E

In deelgebied E zal geen woonbebouwing mogelijk worden gemaakt. Dit perceel maakt grotendeels deel uit van de naastgelegen woning. De eigendomsverhoudingen tussen gemeente en de eigenaar van de woning op dit plandeel zijn gewijzigd. De grenzen tussen de bestemming groen en tuin zijn hierdoor aangepast. Deels is de bestemming gewijzigd van groen naar tuin en deels andersom.

Deelgebied F

In het vigerende plan is de mogelijkheid opgenomen om in deelgebied F een vrijstaande woning te plaatsen. In voorliggend plan wordt eveneens de bouw van een woning in dit woningtype mogelijk gemaakt. In het voorliggende plan is het bouwblok ten opzichte van het vigerende plan naar de weg geschoven waardoor er meer achtertuin ontstaat en aan de voorzijde toch een ruime tuin overblijft. De nieuwe rooilijn sluit aan op de overige (geplande) bebouwing langs de Pastoor Bolsiusstraat.

Deelgebied G

In deelgebied G was in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om woonwagens te plaatsen. De woonwagens oriënteerden zich naar het oosten en westen. In het voorliggende plan wordt voor deze locatie uitgegaan van reguliere woningbouw. De groene driehoek aan de noordzijde van dit deelgebied blijft in dit plan behouden. De maximaal acht woningen, in de typologie twee-aaneen of vrijstaand, oriënteren naar de noord- en zuidzijde van het deelgebied. Hierdoor is het niet noodzakelijk om aan de oostzijde een straat aan te leggen. Door woningen te oriënteren naar de noord- en

zuidzijde ontstaat er bij de groene driehoek een duidelijk omzoomde plek en wordt het zicht op de wijk vanuit het zuiden (buitengebied) opgevangen door voorzijden van woningen.



Afbeelding 22: Ecologische verbindingszone tussen Keersopdal en Dommeldal (Bron: Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied, Buro5 Maastricht, 2010, bewerkt door NieuwBlauw, 2019)

Deelgebied H

In deelgebied H is de brede groenzone, ecologische verbindingszone, die reeds opgenomen was in het vigerende plan behouden. Teven zijn de bestaande bomen in het deelgebied zoveel mogelijk behouden en is er rondom de bomen een groengebied geprojecteerd waardoor de bomen een prominente plek krijgen in de wijk. Dit deel van het plangebied zal door de bestaande bomen en de groengebieden een groen karakter krijgen. De bebouwing sluit aan op de bebouwing in de rest van het plan met uitzondering van de bebouwing ten zuiden van de brede groenzone.

In het noorden zijn maximaal 35 woningen mogelijk gemaakt in de woningtypologieën vrijstaand, twee-aaneen en aaneen gebouwd. In het zuiden van het plan zijn langs de Venbergseweg twee woningen geprojecteerd die zich oriënteren naar de Venbergseweg en die aansluiten op de bestaande bebouwing langs deze weg. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van ruimte voor ruimte-woningen die bereikbaar zijn via een doodlopende straat die aangesloten zal worden op de Koningsstraat. De ruimte voor ruimte-woningen kunnen enkel gebouwd worden als voldaan is aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De plaatsing van de 3 Ruimte voor ruimte-woningen vergt vanuit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (artikel 3.80) tevens een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Als bijlage O bij de toelichting is het plan 'Landschappelijke kwaliteitsverbetering, ruimte voor ruimte-woningen Lage Heide Valkenswaard' bij deze toelichting opgenomen. Hiermee is aangetoond dat een landschappelijke inpassing voor deze percelen mogelijk is.

In de notitie is aangegeven dat het wijzigingsgebied ten behoeve van ruimte voor ruimte-woningen grenst aan duidelijke landschapsstructuren op de overgang van het akkerdorpenlandschap naar het beekdallandschap. Een ecologische zone met waterberging bevindt zich aan de noordzijde van het wijzigingsgebied. Aan de zuidwestzijde grenst het gebied aan een gemengd bosgebied met kleine steilrand. Beide elementen zijn waardevol en van belang. Op het huidige kavel is op een terpje een monumentale eik aanwezig. Deze wordt opgenomen in het openbare gebied. De bomenrij van iep en beuk aan de noordzijde van het kavel is het behouden waard. Ze vormen een rand naar de aangrenzende ecologische zone. De bestaande eikenlaan aan de Venbergeweg is waardevol. Los van de monumentale eik en de bomenrij zijn er geen waardevolle groenelementen op het kavel aanwezig.

Een ontwikkeling met ruimte voor ruimte-kavels biedt de mogelijkheid om de huidige landschappelijke kwaliteiten te versterken met een gebiedseigen inrichting voortkomend uit de kenmerken beschreven in het gebiedspaspoort provincie Noord-Brabant, de structuurvisie Valkenswaard en de bevindingen uit de gebiedsinventarisatie. Met de inrichting in de notitie wordt aangesloten op zowel de karakteristiek van het akkerdorpenlandschap als het beekdallandschap. De opgave richt zich op het verdichten van het gebied met houtsingels en hagen, die overgaan in het bosgebied en een landschappelijke rand vormen naar de ecologische zone met waterberging.

De concrete keuzes in kwaliteitsverbetering bestaan uit:

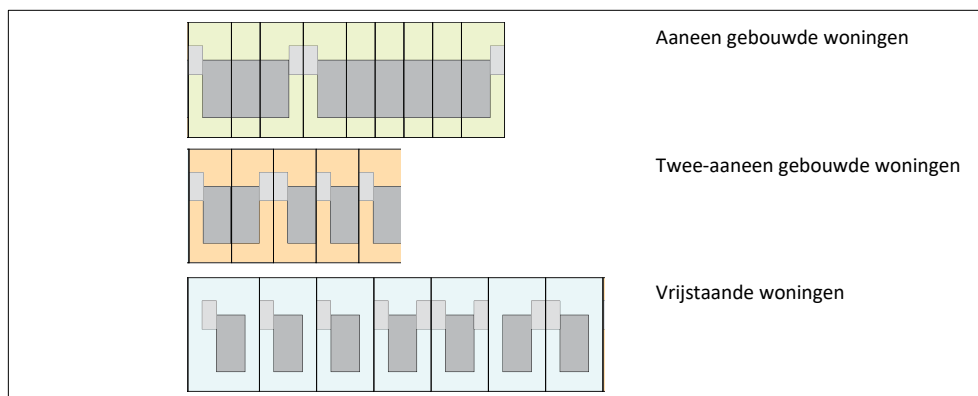
- Ruimtelijke aansluiting op het bosgebied, afmaken rand.
- Realisatie van gemengde houtsingels/hagen met inheemse soorten
- Toevoegen van solitaire bomen ter versterking van het erf
- Toevoegen van fruitbomen aan de randen van de singels
- Open structuur met hagen naar de Venbergseweg
- Verhogen diversiteit flora en fauna in het gebied

Deelgebied I

In deelgebied I zijn 2 woningen geprojecteerd die zich oriënteren op de zuidzijde (buiten-gebied) en 3 woningen die zich oriënteren naar de westzijde (de René Smeetsstraat). In dit gebied ontstaat hierdoor een achterzijde aan de straatzijde (Het Lupke). De woningen aan de René Smeetsstraat worden ook door deze straat ontsloten. De twee woningen aan de oostzijde van het deelgebied worden ontsloten door Het Lupke. Het Lupke gaat ten westen van de twee woningen over van een weg naar een langzaamverkeerspad.

5.1.4 Woningtypologieën

Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is per bouwvlak aangegeven welke bebouwingstypen toegestaan zijn. De bebouwingstypologieën sluiten aan op de typologieën in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 23: Voorbeeld verschillende typologieën woningen volgens de regels van voorliggend bestemmingsplan

In het plangebied zijn drie woningtypologieën geprojecteerd:

- aaneen gebouwde woningen (aeg): een woning die deel uitmaakt van een bouw-massa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.
- twee-aaneen gebouwde woningen (tae): een woning waarbij het hoofdgebouw aan één zijde een gemeenschappelijke wand heeft met het naastgelegen bij- of hoofd-gebouw van een andere woning.
- vrijstaande woningen (vrij): een woning waarbij het hoofdgebouw geen gemeen-schappelijke wand heeft met een bij- of hoofdgebouw van een andere woning.

5.1.5 Verkeerstructuur en parkeren

Verkeerstructuur

Gronden met de bestemming Verkeer dienen zoveel mogelijk ingericht te zijn volgens de principes van Duurzaam Veilig. Deze principes zijn omschreven door de Stichting Weten-schappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid (SWOV). De CROW heeft hier richtlijnen voor opgesteld onder de naam Duurzaam Veilig Verkeer. In de gemeente Valkenswaard dienen deze richtlijnen van het CROW gevolgd te worden. Daarnaast heeft de gemeente haar eigen 'Standaard detailboek' waarin een aantal specifieke verkeersvoorzieningen om-schreven staan m.b.t. vormgeving, maatvoering en materiaal gebruik. Bij verkeerskundige ontwikkelingen in het plangebied dient men zich hieraan te conformeren.

Het gehele gebied wordt ingericht als 30 km/uur-zone. Het plangebied sluit aan op de wegen die reeds zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Lage Heide Wonen.

Parkeren

Het uitgangspunt voor het parkeren in het plangebied van de 1^e partiële herziening is, evenals voor het hele nieuwe woongebied, het gemeentelijke parkeerbeleid (Beleidsnota parkeernormering, oktober 2008).

Het parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost worden. Valkenswaard han-teert voor het bepalen van de te hanteren parkeernorm een driedeling in gebiedstypolo-gie: 'het Centrum', 'de Schil' en de 'Rest bebouwde kom'. Dommelen valt in zijn geheel onder 'Rest bebouwde kom'.

Voor het parkeren gelden binnen deze gebiedstypologie de volgende normeringen:

- Aaneengebouwde woningen (tot 3 woningen aaneen):
1,9 parkeerplaatsen per woning;
- Twee-aaneengebouwde woningen:
1,9 pp parkeerplaats per woning;
- Vrijstaande woningen:
2,0 parkeerplaats per woning.

Deze normen zijn inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor het parkeren van bezoekers.

Om het parkeren goed op te lossen in het voorliggende bestemmingsplan is in de regels opgenomen dat er parkeerruimte op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Bij vrij-stande en twee-aaneengebouwde woningen moeten twee opstelplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden en bij aaneengebouwde woningen alleen bij eindwoningen één opstelplaats, tenzij de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan 3 m.

De berekeningsaantallen voor de parkeervoorzieningen in 'Lage Heide woongebied-1^e partiële herziening' zijn hieronder weergegeven.

Parkeren op eigen terrein	Parkeernorm
Woning met garage en/of oprit	1,0 pp
Woning met garage maar zonder oprit	0 pp
Woning met oprit/parkeerplaats	1,0 pp
Woning met carport	1,0 pp
Woning met dubbele oprit naast of achter elkaar	2,0 pp
Garagebox geclusterd	0,4 pp

Tabel 10: Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen (Bron: gemeente Valkenswaard)

Om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken, worden de garages op minimaal 11 meter uit de perceelsgrens gesitueerd. Hierdoor is bij de woningen met een garage is het parkeren van twee auto's op eigen terrein mogelijk. Voor de bezoekers worden per woning (ongeacht de woningcategorie) 0,3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd.

Omdat een goed beeld te krijgen van de parkeersituatie na de realisatie van het hele woongebied (Lage Heide Woongebied inclusief de aanpassingen uit de 1^e partiële herziening) is hieronder een parkeerbalans weergegeven van de hele wijk. Hierbij is aangenomen dat het plan gebouwd wordt zoals het ingetekend is in de proefverkaveling. In deze balans zijn de parkeernormen van de gemeente Valkenswaard verwerkt. Per deelgebied is een eindbalans berekend. De parkeerbalans is opgenomen als bijlage M bij deze toelichting.

Uit de parkeerbalans blijkt dat al het benodigde parkeren in Lage Heide Woongebied, inclusief de wijzigingen ten gevolge van de 1^e partiële herziening, opgelost is in het plan. Per deelgebied van de totale wijk (straat of straatdeel) is er een eindbalans bekend die sluitend is of een overmaat laat zien. Zodoende is het parkeren gewaarborgd.

5.2 Beeldkwaliteit

5.2.1 Beeldkwaliteitplan

Om richting te geven aan de beeldkwaliteit in het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Voor het woongebied Lage Heide is reeds in 2010 een beeldkwaliteitplan opgesteld, het 'Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied' (Buro5 Maastricht, 2010). In dit beeldkwaliteitplan is de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing van het woongebied Lage Heide beschreven. Voor de delen van het woongebied die onderdeel uitmaken van voorliggend bestemmingsplan is eveneens een partiële herziening van het beeldkwaliteitplan opgesteld ('Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied-1^e Partiële herziening', NieuwBlauw, 2020). In dit beeldkwaliteitplan wordt aansluiting gezocht bij de ambities die verwoord zijn in het Beeldkwaliteitplan 'Lage heide woongebied'. Hierdoor ontstaat één woongebied.

Het plangebied van het beeldkwaliteitplan omvat naast het plangebied van voorliggend bestemmingsplan het perceel ten noorden en het perceel ten zuiden van locatie E. Deze twee percelen zijn meegenomen in de partiële herziening van het beeldkwaliteitplan zodat de deelgebieden beeldkwaliteit beter op elkaar aansluiten. In dit beeldkwaliteitplan is tevens het wijzigingsgebied ten behoeve van ruimte voor ruimte-woningen opgenomen.

Het 'Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied-1^e Partiële herziening' is als bijlage N bij deze toelichting opgenomen.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

In het woongebied Lage Heide wordt een dorps woonmilieu nagestreefd. Daarbinnen vormt de openbare ruimte de bindende factor. Bij een dorps woonmilieu horen de termen eenvoud, variatie en harmonie. Bij een dorps woonmilieu vormt het groen de boventoon en is de bebouwing ondergeschikt hieraan. Rood en groen zijn in harmonie aanwezig, met bomen, gras, hagen en klinkers.



Afbeelding 24: Kaart groenstructuur plangebied (Bron: Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied, Buro5 Maastricht, 2010, bewerkt door NieuwBlauw, 2020)

In het stedenbouwkundig plan voor de hele wijk is een hiërarchie aanwezig waardoor de structuren afleesbaar worden. In het ontwerp is gebruik gemaakt van bestaande landschappelijke en historische kwaliteiten. Door deze ontspannen, eenduidige en heldere structuur, lanen en grote voortuinen krijgt de woonwijk een dorps karakter.

De stedenbouwkundige structuur van de woonbuurt wordt bepaald door de stedenbouwkundige bouwblokken. Deze blokken definiëren de uiteindelijke straten en groene ruimtes. Binnen de bouwblokken zijn variaties in bebouwing gewenst om het gevarieerde straatbeeld te krijgen.

Naast het dorps wonen is duurzaamheid een ambitie. Binnen het stedenbouwkundig plan krijgen thema's zoals water, natuur, verkeer, leefbaarheid en energie een plek.

In het 'Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied -1^e Partiële herziening' (NieuwBlauw, 2020) is de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte in het plangebied beschreven: o.a. wegprofielen en materialen, groen en bomen.

Beeldkwaliteit bebouwing

Dorps, landelijk, duurzaam: kernwoorden behorende bij de ontwikkeling van het woongebied Lage Heide. Voor wat betreft de bebouwing in de wijk wordt ingezet op kleinschaligheid, eenvoud en ingetogenheid, waarbij de individuele woning de basis is van het stedenbouwkundige plan. Bij een dorps architectuur horen zorgvuldig vormgegeven woningen, in een eenvoudige hoofdmassa met kappen, natuurlijke duurzame materialen en aandacht voor detailleringen. Het is niet de bedoeling individuele hoogstandjes te bouwen (met uitzondering van enkele incidenten aan de dorpslinten), maar eerder terughoudend te zijn en vooral de planopzet als geheel te respecteren en te ondersteunen. Vanwege de terughoudendheid is het des te belangrijker ook de kleinere details zorgvuldig op te lossen en te kiezen voor hoogwaardige materialen, die in de loop der jaren alleen maar mooier worden. Een samenhangende wijk ontstaat door de heldere hooftopzet van de wijk, het groen, de hagen, de woningen met kappen, de harmonieuze kleuren (rood-bruin) en de ingetogen architectuur.



Afbeelding 25: Kaart deelgebieden beeldkwaliteit bebouwing (Bron: Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied, Buro5 Maastricht, 2010, bewerkt door NieuwBlauw, 2020)

Binnen de hooftopzet van het hele woongebied wordt onderscheid gemaakt in de historische- en dorpslinten (waaronder Monseigneur Smetsstraat, Venbergseweg, Pastoor Bolsiusstraat) en de buurten erachter. De deelgebieden mogen onderscheidend zijn, maar wel binnen een bepaalde bandbreedte. De veranderingen zijn geleidelijk en de woningen zijn familie van elkaar (zowel qua bouwmassa als architectonische invulling). Het is niet wenselijk een thematisering per deelgebied te maken. Architectonische middelen dienen ingezet te worden zoals dakoverstekken, dakranden, dakkapellen, erkers, verbijzonderingen entrees of ramen en metselwerkdetails.

In het 'Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied -1^e Partiële herziening' (NieuwBlauw, 2020) is de beeldkwaliteit voor de bebouwing van het plangebied beschreven.

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Handhaving

Toezicht en handhaving van een bestemmingsplan houden in de eerste plaats in, dat van overheidswege wordt gecontroleerd op de naleving van de regelgeving. De gemeente inventariseert de uitkomsten van een dergelijk onderzoek en vormt zich een oordeel. Tenslotte beslist zij of er interventies in de vorm van maatregelen en acties nodig zijn. De praktische uitwerking is nader in dit hoofdstuk beschreven.

Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregiem gaat gelden, dient de gemeente op een bepaald ijkmoment inzicht te hebben, wat er feitelijk aan bouwwerken in een gebied aanwezig is, hoe deze en de onbebouwde omgeving worden gebruikt.

De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggerepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- en of gebruiksregels zijn overtreden. Het geheel geeft duidelijkheid aan burgers en overheid over en weer. Het systeem biedt de gemeente de mogelijkheid, als het opleggen van een dwangsom geen zin heeft gehad, op te treden via de weg van bestuursdwang. Eventueel kan door inschakeling van justitie een procedure in gang worden gezet die gericht is op vervolging wegens het begaan van een strafbaar feit. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden ingeleid met de zinsnede 'het is verboden'.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de planvorming en de uitvoering van de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zijn privaatrechtelijk geregeld. Hierdoor is een exploitatieplan niet nodig.

7 Juridische regeling

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.
- In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.
- In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

7.2 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

7.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Hier wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

7.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is overeenkomstig het huidige gebruik en de huidige bestemming gelegd op gronden aan de zuidzijde van het plangebied. Deze gronden zijn naast het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden bestemd voor agrarisch grondgebruik, (vollegronds)teeltbedrijven en agrarisch natuurbeheer. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 4 Groen

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen, bermen, water, waterberging ter plaatse van de betreffende aanduiding,

speelvoorzieningen, ecologische voorzieningen met daaraan ondergeschikt voet- en fietspaden, inritten, dagrecreatie, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 5 Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen. Voor het bouwen van aanbouwen aan de voorgevel van het op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouw zijn bouwregels opgenomen, evenals voor het bouwen van terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor een steilere dakhelling of voor hogere terreinafscheidingen voor de voorgevel.

Artikel 6 Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterberging ter plaatse van de betreffende aanduiding. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 7 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, een aan-huis-verbonden beroep. Een gemeentelijk monument en cultuurhistorische waarden zijn aangeduid op de verbeelding. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bebouwingstypologie, maximale goothoogte en maximale bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn regels opgenomen, evenals voor het bouwen van terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regel dat een hoofdgebouw uitsluitend gesitueerd mag worden binnen het bouwvlak, met (een gedeelte van) de voorgevel (s) in de naar de weg gekeerde bouwgrens en van de bouwregels voor een steilere dakhelling.

Er zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep met een grotere vloeroppervlakte. Er is een omgevingsvergunning vereist voor het slopen van een bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden.'

Artikel 8 Waarde – Archeologie 3

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden verwachte archeologische waarden. Dit is een dubbelbestemming die over andere bestemmingen heen ligt.

Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m – mv.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 4

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden verwachte archeologische waarden. Dit is een dubbelbestemming die over andere bestemmingen heen ligt.

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 5

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden verwachte archeologische waarden. Dit is een dubbelbestemming die over andere bestemmingen heen ligt.

Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter.

Artikel 11 Waarde – Archeologie 6

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden verwachte archeologische waarden. Dit is een dubbelbestemming die over andere bestemmingen heen ligt.

Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen t.b.v. de activiteit ruimtelijke ordening van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

Artikel 12 Waarde –Ecologie

Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van een natte ecologische verbindingszone, behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur en behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden en/of natuurwaarden. Op de gronden is het niet toegestaan te bouwen.

Artikel 13 Waarde - Hydrologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' wordt gehanteerd voor gronden, mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen. Op of in de gronden met deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Bouwwerken ten dienste van een andere ter plaatse geldende (enkel)bestemming mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien rekening

wordt gehouden met de aanwezige waarden en vooraf advies is gevraagd aan het betrokken waterschap.

Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling

Dit artikel regelt dat gronden bij het toestaan van een bouwplan slechts één keer meegeteld kunnen worden.

Artikel 15 Algemene bouwregels

Dit artikel bepaalt dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de planregels, deze afwijkingen als maatgevend gelden.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een algemene aanduidingsregel 'overige zone-waardevolle boom' opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn mede bestemd voor waardevolle en monumentale bomen. In dit artikel zijn verbodsbepalingen opgenomen en de voorwaarden op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden in de nabijheid van waardevolle en monumentale bomen.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt bepaald dat de gronden in ieder geval niet voor seksinrichtingen en kamerverhuur mogen worden gebruikt.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het plan.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is.

Daarnaast is een wijzigingsgebied opgenomen. De bestemming in dit gebied kan worden gewijzigd teneinde te voorzien in de bouw van ruimte voor ruimte-woningen. Het bouwen van ruimte voor ruimte-woningen is uitsluitend mogelijk nadat aan de voorwaarden is voldaan zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 20 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure opgenomen die gevolgd moet worden bij het stellen van nadere eisen.

Artikel 21 Overige regels

In dit artikel zijn de regels beschreven ten aanzien van het realiseren van opstelplaatsen voor motorvoertuigen op eigen terrein.

7.2.3 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde

voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 23 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) zal het ontwerpbestemmingsplan 'Lage Heide Wonen-1^e Partiele herziening' voorgelegd worden aan de daartoe in aanmerking komende instanties.

De gemeente Valkenswaard heeft een reactie ontvangen van het Waterschap De Dommel en van de Provincie Noord-Brabant. Deze reacties zijn als bijlage P (reactie Waterschap De Dommel) en Q (reactie Provincie Noord Brabant) opgenomen bij deze toelichting.

Reactie Waterschap De Dommel

Het waterschap geeft in haar reactie aan dat de waterhuishoudkundige aspecten in het voorontwerp bestemmingsplan en de waterparagraaf nog onvoldoende concreet uitgewerkt waren. Het waterschap vraagt aandacht voor:

- de gedeeltelijke ligging van het plangebied binnen Keur-beschermd gebied (Attentiegebied en Beekdal) vanwege de ligging binnen de Beschermingszone van de Natte Natuurparel Beekloop/Keersop.
- de toename van het verhard oppervlak
- de onderbouwing of het herziene nieuwbouwplan nog passend is binnen de uitgangspunten, kaders en oplossingsrichtingen van het waterhuishoudkundig plan behorende bij het vigerende plan (en de vergunning) of dat er wijzigingen of aanvullingen nodig zijn.

De opmerkingen van Waterschap de Dommel zijn verwerkt in de Notitie 20190214-NBL001-Notitie-waterparagraaf 2.0: Waterparagraaf Lage Heide Wonen Dommelen. Deze notitie is opgenomen bij toelichting als bijlage B.

Reactie Provincie Noord-Brabant

In het kader van het vooroverleg heeft de Provincie alleen opmerkingen met betrekking tot de ruimte voor ruimte-woningen. Zij zijn van mening dat de locaties van de ruimte voor ruimte-woningen passen binnen het provinciale beleid. Wel misten ze de bewijsstukken van de aankoop van titels bij de Ontwikkelingsmaatschappij. Daarnaast geeft de provincie aan dat op grond van artikel 7.8 Vr vereist is dat een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen is verzekerd. De Provincie Noord-Brabant mist deze borging nog in de planregels.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de opmerkingen van de Provincie verwerkt. Er is een Landschappelijke inpassing opgesteld voor de ruimte voor ruimte-woningen waarin aangegeven is hoe kavels ingepast worden. In het ontwerpbestemmingsplan is deze landschappelijke inpassing als bijlage L bij de toelichting en als bijlage A bij de regels opgenomen. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van de ruimte voor ruimte-woningen het niet is toegestaan de woning in gebruik hebben of laten hebben, indien niet uiterlijk binnen 3 jaar na het in werking treden van dit bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, conform het de 'Landschappelijke kwaliteitsverbetering, ruimte voor ruimte-woningen Lage Heide Valkenswaard', plaatsgevonden heeft en in stand wordt gehouden. Hiermee is de landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lage Heide Wonen-1^e Partiele herziening' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging 3 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens zijn diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitplan dat als bijlage N is opgenomen bij de toelichting. De Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is als bijlage R bij het bestemmingsplan gevoegd.

